n°124 - 2021

Analyses et synthèses

# Le financement de l'habitat en 2020

ACPR
BANQUE DE FRANCE

## SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas et de crise sanitaire, **le marché de l'immobilier résidentiel français est resté résilient en 2020** : le nombre de ventes en France a atteint 1 024 000, en recul de 4 % par rapport au pic historique de 2019, mais très supérieur à la moyenne des 3 dernières années (999 000 ventes). Dans le même temps l'indice INSEE des prix dans l'ancien a continué de progresser de 6,4 % en métropole, de manière uniforme entre la Province et l'Île-de-France, malgré le léger recul observé à Paris au quatrième trimestre (-0,1 %). Dans cet environnement, **la production annuelle de crédits à l'habitat s'est élevée à 252,4 milliards en 2020, soit une hausse de 2,4 % par rapport à 2019** ; par ailleurs, si elle décélère légèrement depuis son pic de mai 2020, atteignant 242 milliards en mars 2021 sur 12 mois, la production de crédits reste très nettement au-dessus de sa moyenne annuelle depuis fin 2003 (156,7 milliards). Dans le même temps, les encours de crédits à l'habitat ont enregistré une croissance de 5,4 % sur l'année, tandis que les autres crédits aux particulier ont enregistré un repli de 0,5 %.

**En dépit de fondamentaux qui restent sains, l'évolution des conditions d'emprunt immobilier des ménages en France demeure un sujet d'attention** pour la stabilité financière. **Le modèle français d'octroi des crédits à l'habitat repose sur trois piliers :** 1/ **ces crédits sont presque exclusivement octroyés à taux fixe** (99,4 % de la production en 2020 et 96,7 % de l'encours en fin d'année), limitant ainsi les risques liés à une éventuelle remontée des taux pour les ménages ; 2/ **la quasi-totalité de l'encours (97,5 %) bénéficie d'une protection**, notamment de type caution ou hypothèque, permettant de limiter les pertes pour les banques en cas de défaut d'un emprunteur; 3/ **la politique d'octroi repose principalement sur l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur**, mesurée notamment à travers le taux d'effort à l'octroi (*debt service to income* ou DSTI), et non sur la valeur de marché du bien financé, limitant ainsi les phénomènes d'amplification financière.

**En 2020, la dynamique du crédit immobilier a contribué à la hausse de l'endettement des ménages :** à la fin de l'année, celui-ci atteint 102 % du revenu disponible brut, un chiffre en hausse de 3,8 points de pourcentage (pts) et supérieur à la moyenne de la zone euro (97,5 % ; +2,4 pts). Le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a émis une recommandation, le 20 décembre 2019, amendée le 28 janvier 2021, visant à limiter le taux d'effort à 35 % du revenu disponible avant impôt et la maturité des crédits immobiliers à 25 ans (auxquels peut s'ajouter une période maximale de 2 ans de différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à la date d'octroi du crédit). Une marge de flexibilité pouvant aller jusqu'à 20 % de la production trimestrielle de nouveaux crédits permet aux établissements de déroger aux critères, dès lors qu'au moins 80 % de la flexibilité maximale est réservée aux acquéreurs de leur résidence principale avec au moins 30 % de la flexibilité maximale réservée aux primo-accédants (les 20 % restant de flexibilité maximale, soit 4 % de la production trimestrielle, étant libres d'utilisation).

Les données collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) permettent d'observer **une normalisation progressive de la plupart des critères d'octroi sur la période courant de janvier 2020 à février 2021[1], sans constater de baisse du montant moyen du prêt** :

- **Le montant moyen du prêt** s'établit à 181 029 euros en février 2021, soit une augmentation de 3,2 %, inférieure à celle des prix de l'immobilier ;
- **La part des nouveaux prêts dont la maturité dépasse 25 ans a reculé de 4,4 pts à 8,3 %**, tandis que la durée moyenne a légèrement reculé à 21,5 ans (-1,4 mois) ;
- **La part des nouveaux prêts dont le taux d'effort excède 35 % a baissé de 8,5 pts à 23,5 %**, tandis que le taux d'effort moyen a reculé de 0,8 pt à 30,1 % ;
- Le taux d'endettement moyen a légèrement reculé de 1,1 mois à 5 ans ;
- Enfin, le rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés à l'octroi (*loan to value* ou LTV) a reculé de 2,7 pts à 82,7 %. Par ailleurs, **la part des LTV supérieures à 100 % a reculé de 7,2 pts à 24,2 %.**

La normalisation progressive des critères de maturité et de taux d'effort a permis un recul du taux de prêts non conformes à la recommandation n°R-2021-1, qui au 1er trimestre de 2021 s'élève à 28,8 % avant la prise en compte de la marge de flexibilité de 20 % prévue par la recommandation ; la tendance se poursuit sur le second trimestre de 2021, le taux de prêts non conformes atteignant 25,3 % en avril 2021 et 23,6 % en mai. La plupart

[1] Dernière échéance disponible pour le reporting CREDITHAB mis en place par l'instruction n° 2020-I-02 de l'ACPR.

des établissements ont, au niveau consolidé, une production non conforme à la recommandation inférieure ou égale à la marge de flexibilité de 20 %, tandis que le respect du ciblage (part des résidences principales et des primo-accédants) progresse également. Sur la base des chiffres d'avril et mai, la tendance à la baisse des prêts non conformes se poursuit.

Au total, les **risques demeurent contenus, comme en témoigne la faible sinistralité des crédits**, tant en termes de stock (le taux d'encours douteux, de 1,06 % au 31 décembre 2020, est en baisse de 14 points de base (bps) par rapport à 2019) qu'en termes de flux (les passages en défaut sur 12 mois ont représenté 0,42 % de l'encours au premier trimestre 2021, un plus bas depuis mi-2015). Le coût du risque reste quant à lui négligeable, à 0,7 bps en 2020. Cette sinistralité réduite se reflète dans les taux de pondération faibles, qui continuent de baisser (-0,7 pt sur 12 mois à 10,3 % en juin 2020), mais qui restent dans la norme des pays couverts par l'exercice de transparence de l'Autorité Bancaire Européenne (*European Banking Authority* – EBA), en particulier lorsqu'on tient compte de la couverture des risques par les organismes de caution. Par ailleurs, l'ACPR a conduit au début de cette année un nouvel exercice de « stress-test » des principaux organismes de caution de crédits à l'habitat en France, après celui mené en 2018, qui reposait sur les mêmes scénarios et la même méthodologie que l'exercice auquel a procédé l'EBA en 2021 ; à l'issu de cet exercice, il ressort que les organismes de caution seraient tous capables de supporter un choc macroéconomique très important sur le marché de l'immobilier résidentiel tout en continuant de couvrir les pertes des banques.

Enfin, le HCSF avait également souhaité attirer l'attention des établissements de crédit sur l'importance d'une tarification du crédit immobilier qui ne fragilise pas le modèle français de financement de l'habitat. L'exploitation du nouvel état « RENT_IMMO », mis en place par l'instruction ACPR n°2020-I-04, fait apparaître une hausse des marges entre le premier trimestre de 2020 et le premier trimestre de 2021, qui provient essentiellement de la baisse des taux de cession interne (TCI). Malgré l'hétérogénéité des modes de calcul, le recul des TCI reflète l'amélioration des conditions de marché, et notamment la baisse des taux de swap contre Euribor, consécutives aux mesures de politique monétaire mises en œuvre par la Banque centrale européenne à partir du printemps 2020.

En dépit de risques qui demeurent contenus, l'ACPR et la Banque de France restent particulièrement vigilantes quant à l'impact de la crise sanitaire sur la sinistralité des prêts à l'habitat, ainsi que celui de la remontée récente des taux longs sur la rentabilité de ces prêts. Le suivi de l'évolution des critères d'octroi sera par ailleurs renforcé dans le cadre de la transformation de la recommandation du HCSF en norme contraignante d'ici la fin de l'été.

Mots-clés : crédits à l'habitat des particuliers, prêt moyen, durée moyenne, *loan to value*, taux d'effort, encours douteux et provisions, coût du risque
Codes JEL : G21, R21, R31

Étude réalisée par Laurent FAIVRE

## SOMMAIRE


Chiffres clés ..... 5

Méthodologie ..... 6

Un marché du crédit à l'habitat toujours dynamique ..... 7

1. Des prix qui continuent de progresser et des volumes de transactions qui se maintiennent à un niveau élevé ..... 7
2. Une production de crédits en hausse par rapport à 2019, soutenue par des taux d'intérêt durablement bas et dont la baisse s'est poursuivie en 2020 et début 2021 ..... 8
3. Une production hors rachats et renégociations qui reste dominée par les résidences principales ..... 11
4. Une production de prêts relais dynamique, mais marginale ..... 12
5. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires ..... 12
6. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché ..... 13
7. La part des prêts cautionnés, qui restent largement majoritaires, continue de progresser ..... 14

Des emprunteurs qui continuent de présenter un faible niveau de risque ..... 16

1. Un montant moyen de prêt qui ne progresse que modestement ..... 16
2. Un net recul de la part des maturités supérieures à 25 ans ..... 18
3. Un net recul des taux d'effort supérieurs à 35 % ..... 21
4. Un taux d'endettement relativement stable ..... 23
5. Une LTV moyenne qui recule et une baisse du sur-financement ..... 25
6. Une recommandation du Haut Conseil de Stabilité Financière avec laquelle la plupart des établissements se sont mis progressivement en conformité ..... 27

Des risques liés au financement de l'habitat qui restent contenus ..... 30

1. Un poids des crédits à l'habitat en France en léger recul dans le total des crédits ..... 30
2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse ..... 31
3. Un taux de provisionnement en légère hausse ..... 34
4. Un coût du risque en recul ..... 35
5. Un taux de pondération supérieur à la moyenne lorsqu'on tient compte de l'impact des cautions ..... 36
6. Des marges en hausse grâce au recul des taux de cession internes ..... 37

# Chiffres clés[2]

## Encours et production

| | | |
|---|---|---|
| **Encours de crédits à l'habitat aux particuliers** | 1 137 mds€ | *+5,4%* ↑ |
| Part des taux fixe | 96,7% | *+0,7 pt* ↑ |
| Part couverte par une sûreté | 97,5% | *+0,2 pt* ↑ |
| **Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers** | 252 mds€ | *+2,4%* ↑ |
| Part des rachats et renégociations | 23,6% | *+1,9 pts* ↑ |

## Critères d'octroi et sinistralité

| | | |
|---|---|---|
| **Critères d'octroi** | | |
| Prêt moyen | 181 k€ | *+3,2%* ↑ |
| Durée moyenne | 21,5 ans | *-1,4 mois* ↓ |
| Part des maturité > 25 ans | 8,3% | *-4,4 pt* ↓ |
| Taux d'effort moyen | 30,1% | *-0,8 pt* ↓ |
| Part des taux d'effort > 35 % | 23,5% | *-8,5 pt* ↓ |
| Taux d'endettement moyen | 5,0 ans | *-1,1 mois* ↓ |
| LTV moyenne | 82,7% | *-2,7 pt* ↓ |
| Part des LTV > 100 % | 24,2% | *-7,2 pt* ↓ |
| **Sinistralité** | | |
| Taux de créances douteuses brutes | 1,06% | *-0,14 pt* ↓ |
| Coût du risque | 0,7 bps | *-2 bps* ↓ |

[2] Encours, production et sinistralité : chiffres au 31 décembre 2020 (ou de l'année 2020) et variations par rapport à 2019. Critères d'octroi : données mensuelles de février 2021 par rapport à janvier 2020.

# Méthodologie

Le présent « Analyses et Synthèses » s'appuie sur les réponses collectées par le Secrétariat général de l'ACPR dans le cadre de son enquête annuelle sur le financement de l'habitat au titre de l'année 2020 ainsi que sur l'exploitation des données du suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat des particuliers mis en place par l'ACPR en septembre 2011 auprès d'un échantillon de banques représentatives.

**Depuis la dernière publication, ce suivi mensuel a fait l'objet d'importants ajustements, notamment à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB, afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations du HCSF. Les réaménagements apportés à l'état CREDITHAB, faisant intervenir des changements méthodologiques majeurs (périmètre, définition des critères d'octroi, mode de calcul des moyennes) entraînent des ruptures de séries statistiques. Les graphiques sur l'évolution de longue période des critères d'octroi ne sont donc pas présentés cette année dans l'analyse.**

Par ailleurs, la mise en place du nouvel état réglementaire RENT_IMMO (instruction ACPR n°2020-I-04) permet de mesurer la rentabilité des crédits à l'habitat après déduction des principaux coûts associés (refinancement, risque, gestion, capital) et éventuelle prise en compte des revenus annexes.

L'analyse s'appuie également sur des données statistiques de la Banque de France et des sources externes (INSEE, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), etc.), ainsi que sur les informations publiées par l'EBA dans le cadre de son exercice annuel de transparence, qui permettent de procéder à certaines comparaisons européennes.

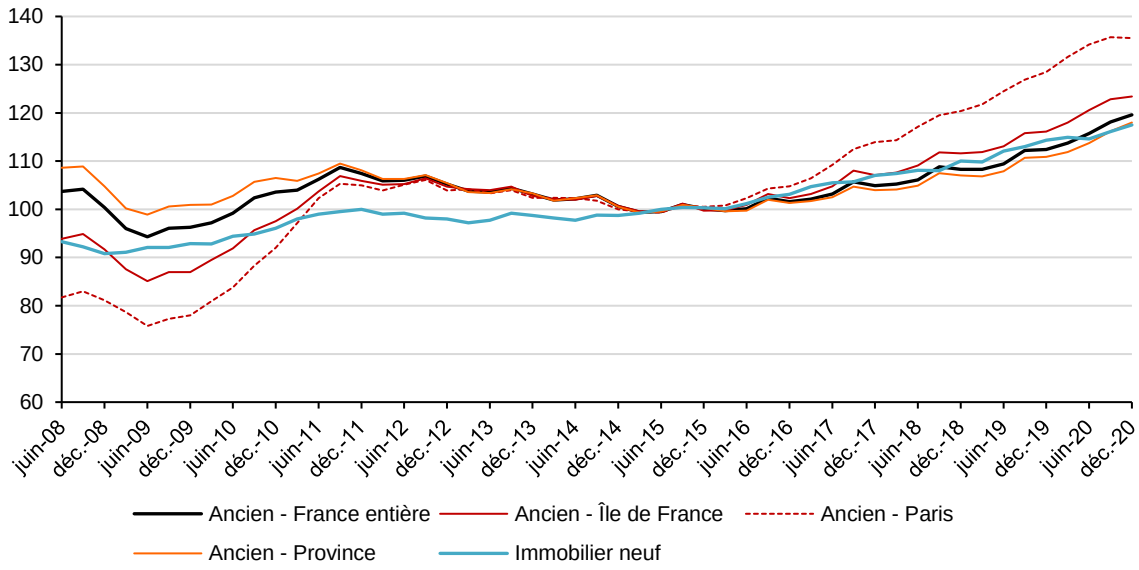
Comme en 2019, le Secrétariat général de l'ACPR (SGACPR) a sollicité les principaux garants des crédits à l'habitat (Crédit Logement, la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole (CAMCA ; groupe Crédit Agricole), la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ; groupe BPCE), Parnasse Garanties (groupe BPCE) et CM-CIC Caution Habitat (groupe Crédit Mutuel)) ainsi que la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) afin d'obtenir des informations détaillées sur le montant des prêts couverts par des garanties.

Comme chaque année, plusieurs établissements ont pu, à l'occasion de l'envoi de leurs réponses compléter ou modifier certaines données pour les années passées, permettant ainsi d'améliorer la représentativité de plusieurs indicateurs et de procéder à la correction d'erreurs de déclarations. De ce fait, certains chiffres figurant dans la présente étude peuvent différer de ceux qui ont été publiés au titre des années précédentes.

# Un marché du crédit à l'habitat toujours dynamique

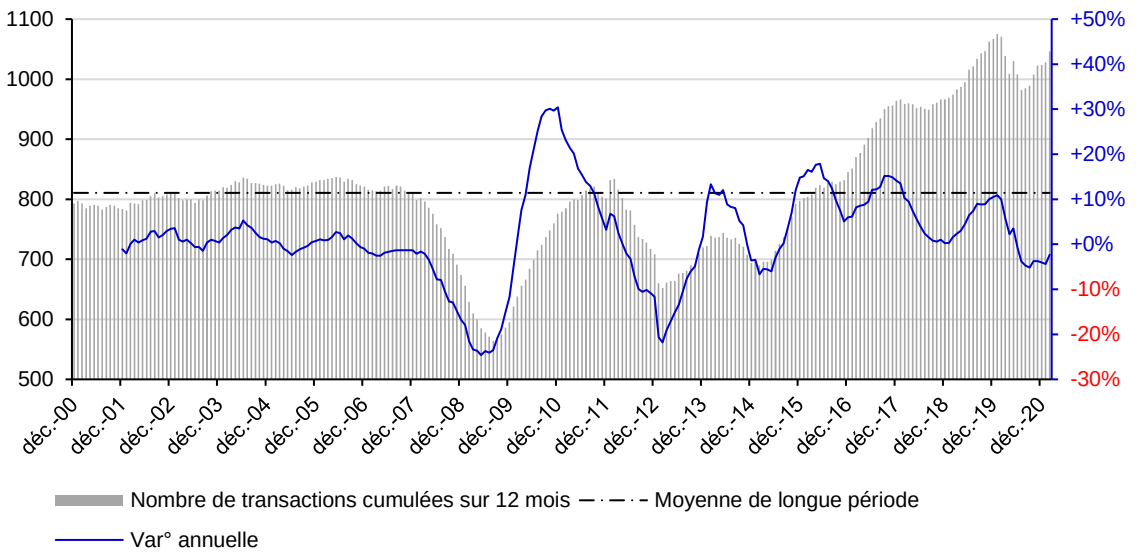
## 1. Des prix qui continuent de progresser et des volumes de transactions qui se maintiennent à un niveau élevé

**Graphique 1 Prix de l'immobilier résidentiel**




*Source : Indice INSEE ; base 100 en moyenne annuelle 2015 ; dernier point : dernier trimestre 2020*

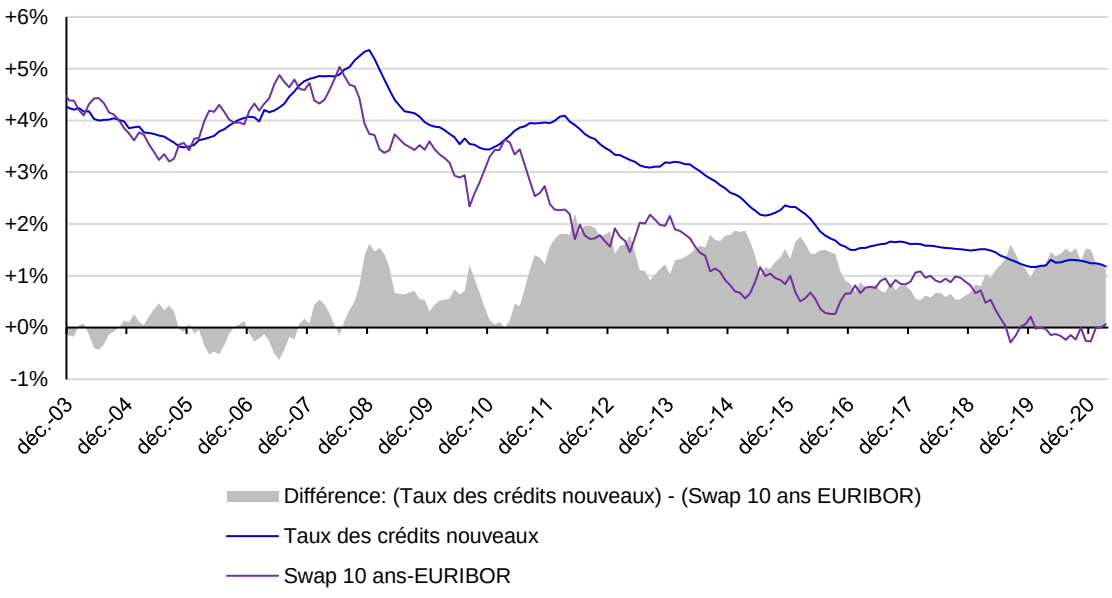
**Graphique 2 Transactions dans l'ancien sur longue période (cumul sur 1 an, en milliers)**




*Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales ; dernier point : février 2021 ; moyenne de longue période depuis 2000*

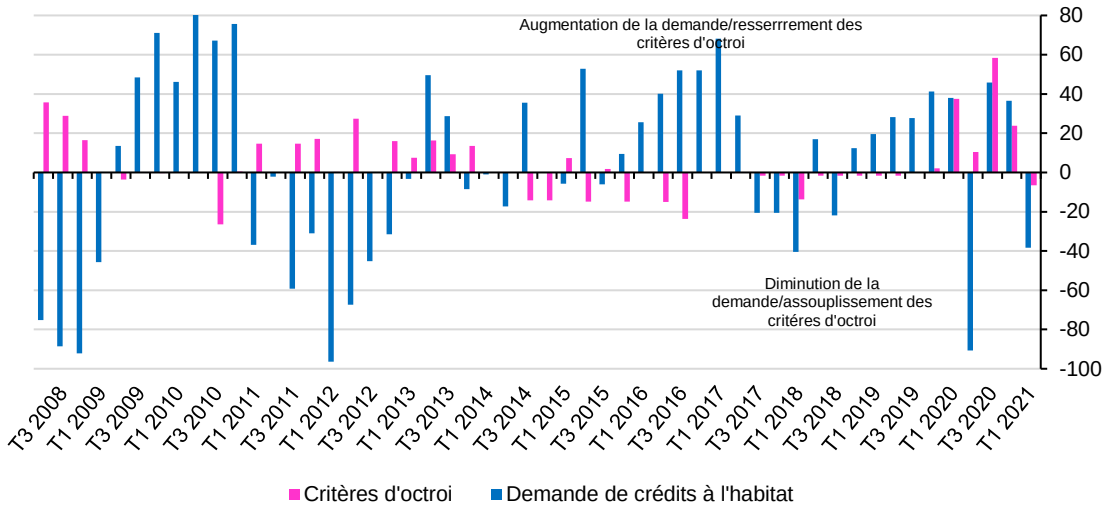
## 2. Une production de crédits en hausse par rapport à 2019, soutenue par des taux d'intérêt durablement bas et dont la baisse s'est poursuivie en 2020 et début 2021

**Graphique 3 Taux des crédits nouveaux à l'habitat**



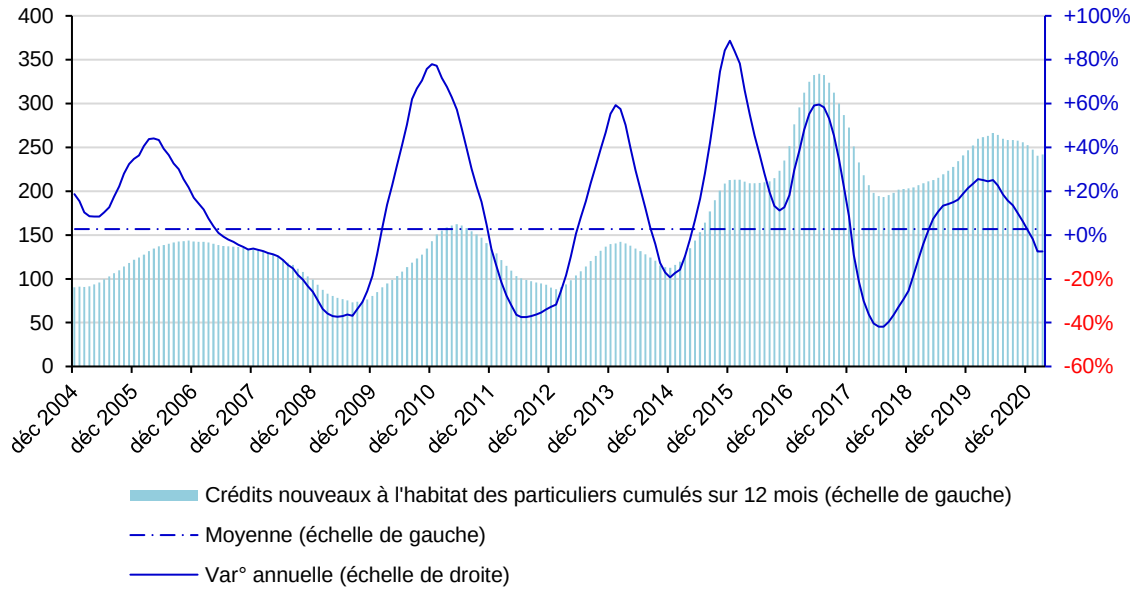

*Source : Banque de France ; dernier point : mars 2021*

## Graphique 4 Évolution de l'offre et de la demande de crédits à l'habitat



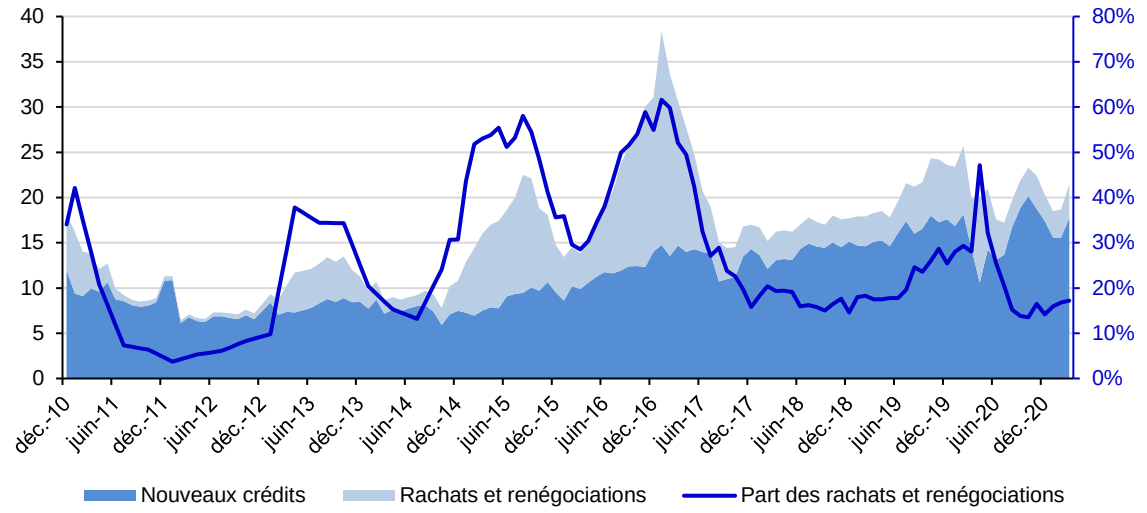

*Source : Banque de France, Enquête mensuelle auprès des banques sur la distribution du crédit en France ; dernier point : mars 2021*

## Graphique 5 Production de crédits à l'habitat (en milliards d'euros)



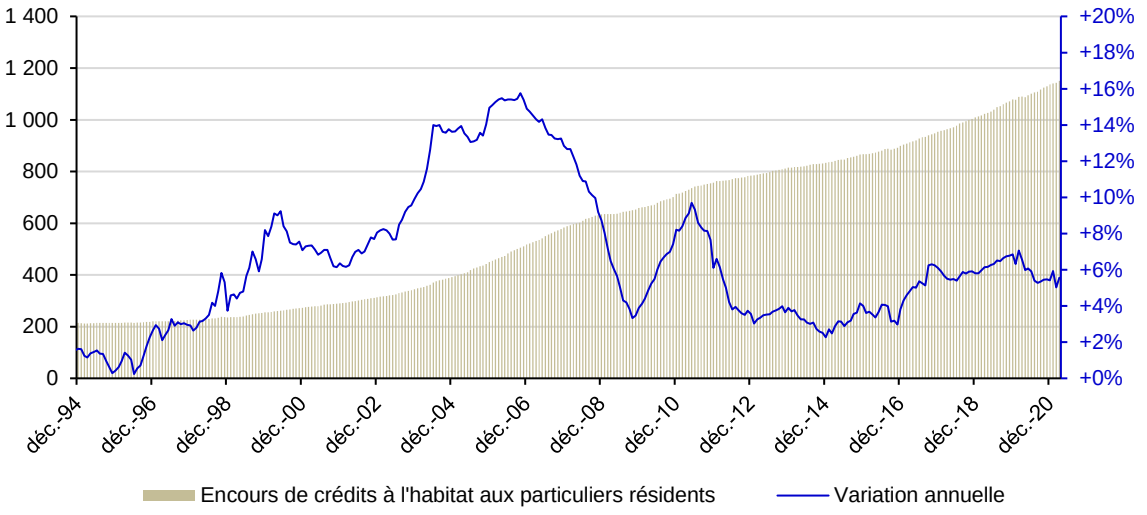

*Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS, cumulés sur 12 mois ; dernier point : mars 2021*

**Graphique 6 Production mensuelle de crédits à l'habitat et rachats et renégociations (en milliards d'euros)**




*Source : Banque de France ; Crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, flux CVS ; dernier point : mars 2021*

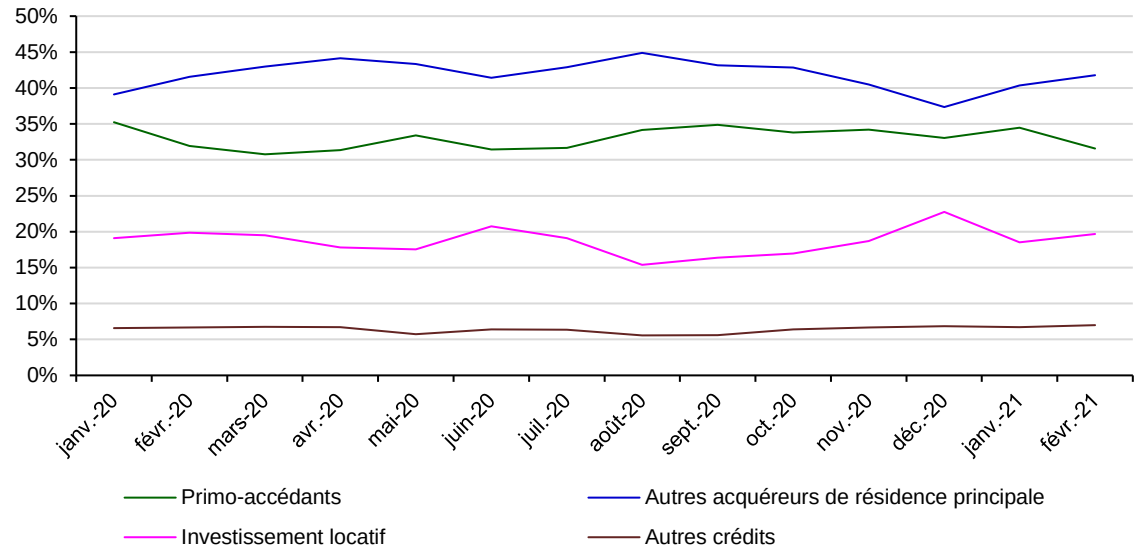
**Graphique 7 Encours de crédits à l'habitat aux particuliers (en milliards d'euros)**




*Source : Banque de France, Prêts à l`habitat aux particuliers résidents (encours titrisés réintégrés) ; dernier point : mars 2021*

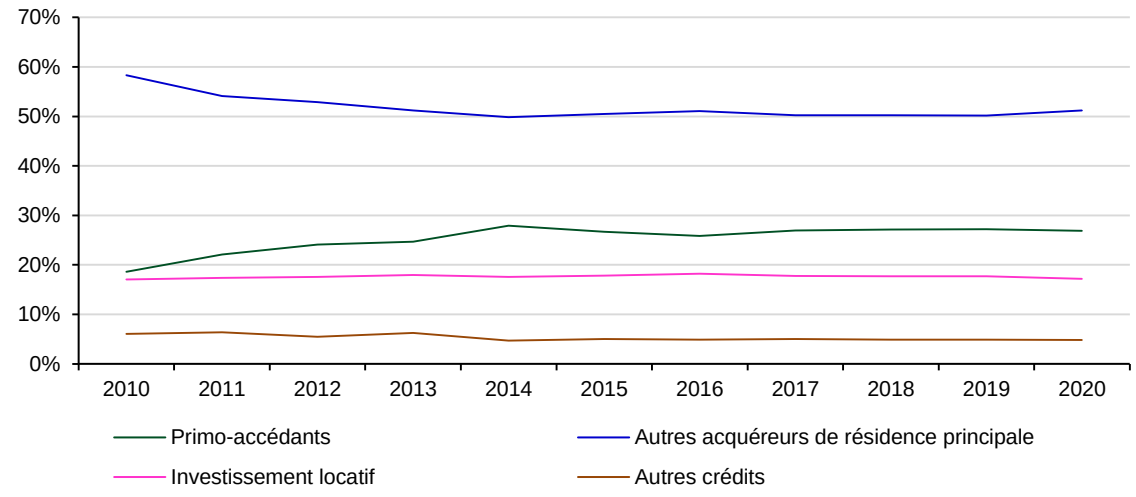
## 3. Une production hors rachats et renégociations qui reste dominée par les résidences principales[3]

**Graphique 8 Évolution de la structure de la production mensuelle de crédits à l'habitat hors rachats et renégociations**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 9 Évolution de la structure de l'encours de crédits à l'habitat aux particuliers hors rachats et renégociations**

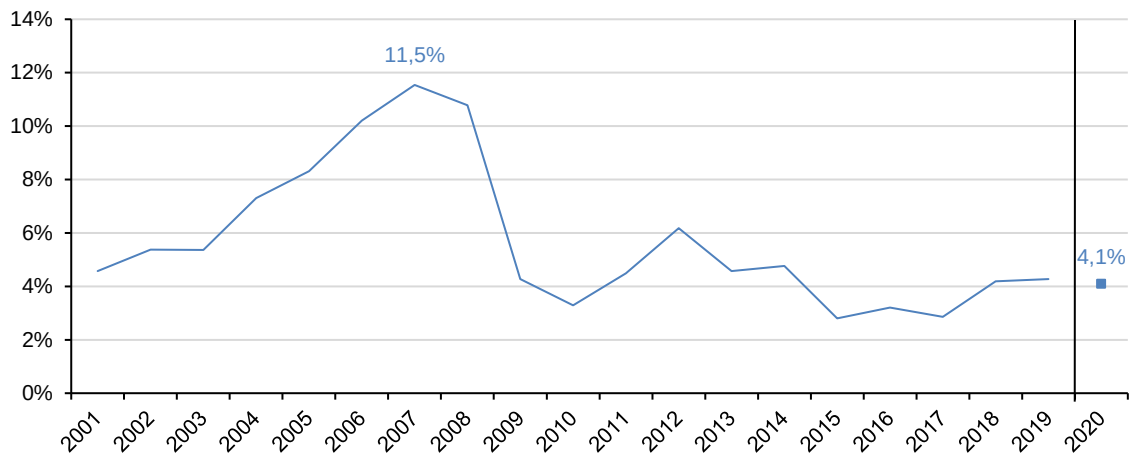



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

[3] Les résidences principales regroupent les primo-accédants et les acquéreurs déjà propriétaires.

## 4. Une production de prêts relais dynamique, mais marginale

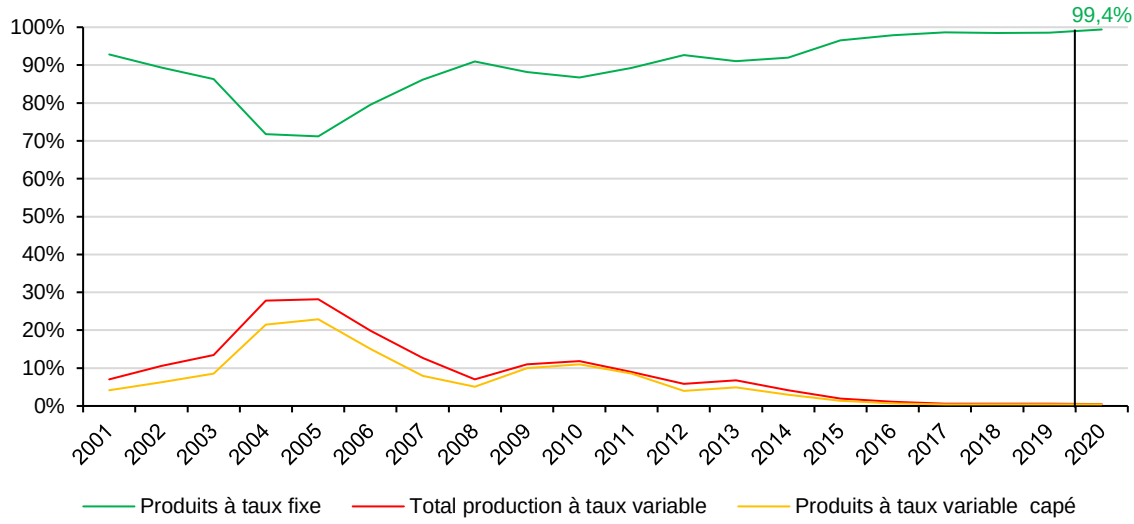
**Graphique 10 Part des crédits relais dans la production annuelle de crédits à l'habitat**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (données moyennes sur 12 mois glissants) ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB (instruction ACPR n°2020-I-02)*

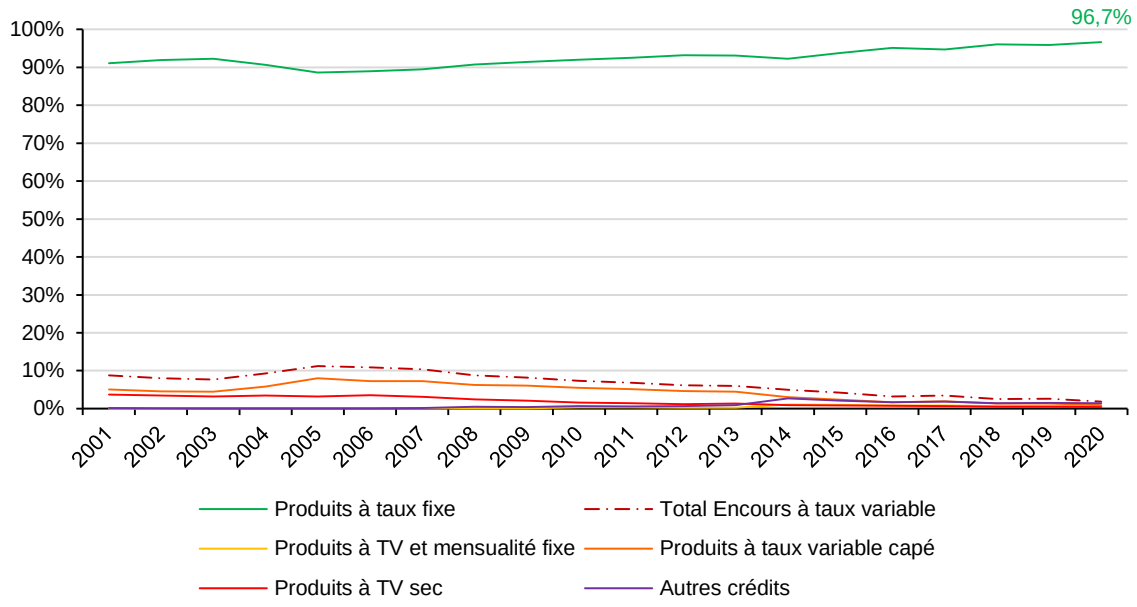
## 5. Des prêts à taux fixe qui restent très largement majoritaires

**Graphique 11 Structure de la production par type de taux**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat ; données moyennes sur 12 mois glissants ; la barre verticale marque la rupture de série engendrée par le passage au nouvel état CREDITHAB (instruction ACPR n°2020-I-02)*

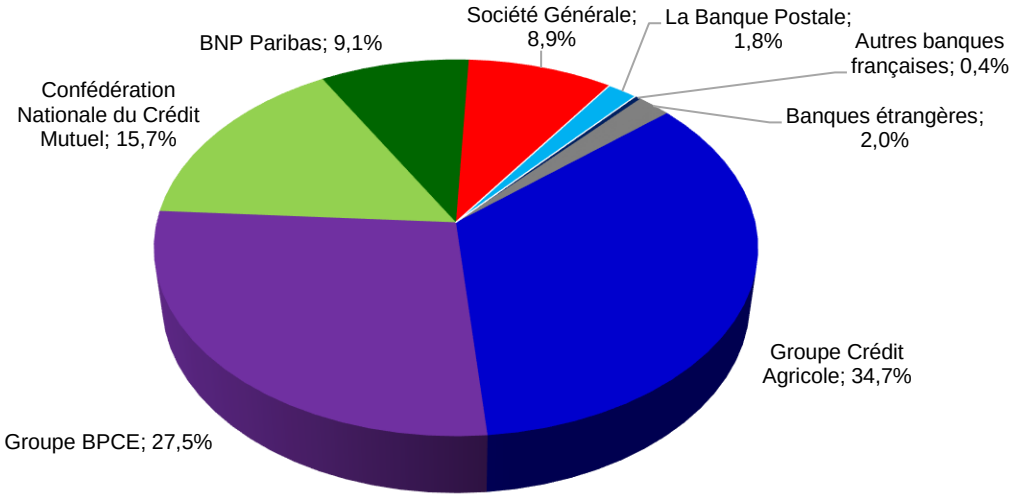
**Graphique 12 Structure de l'encours par type de taux**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

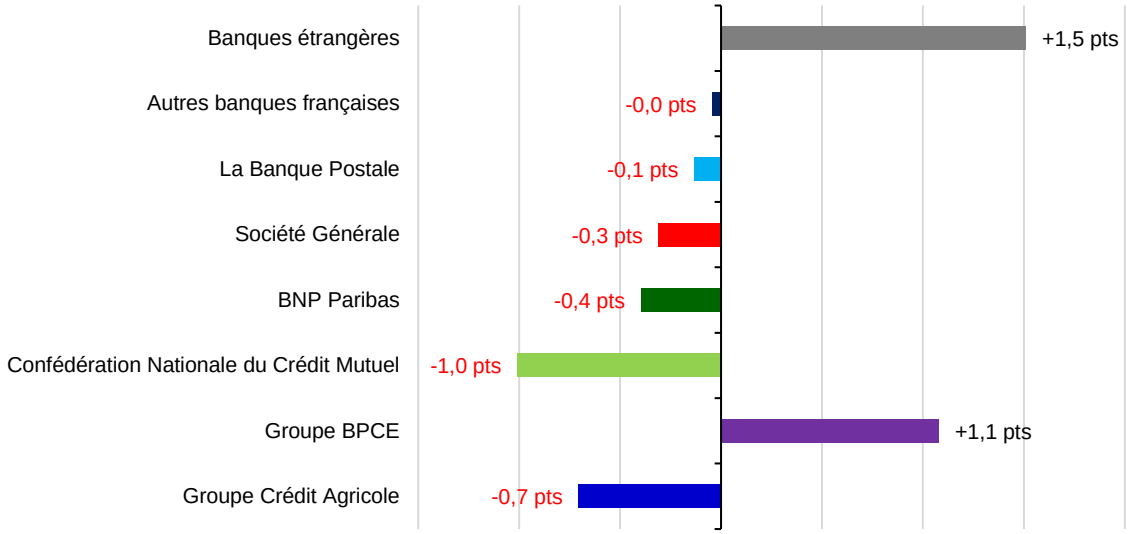
## 6. Les groupes mutualistes restent les principaux acteurs du marché

**Graphique 13 Parts de marché des différents groupes au 30 juin 2020 (en encours)**




*Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France*

**Graphique 14 Évolution des parts de marché des différents groupes entre le 30 juin 2019 et le 30 juin 2020 (en encours)**

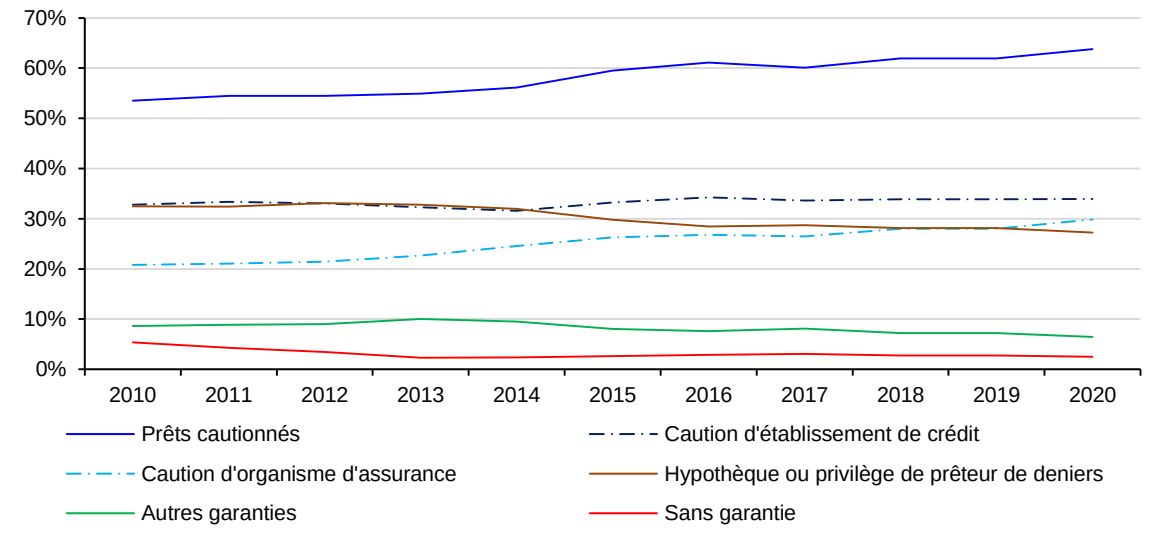



*Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier traitées en méthodes standard et avancée) ; calculs ACPR sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France*

*La hausse de la part de marché des banques étrangères provient exclusivement de HSBC holdings*

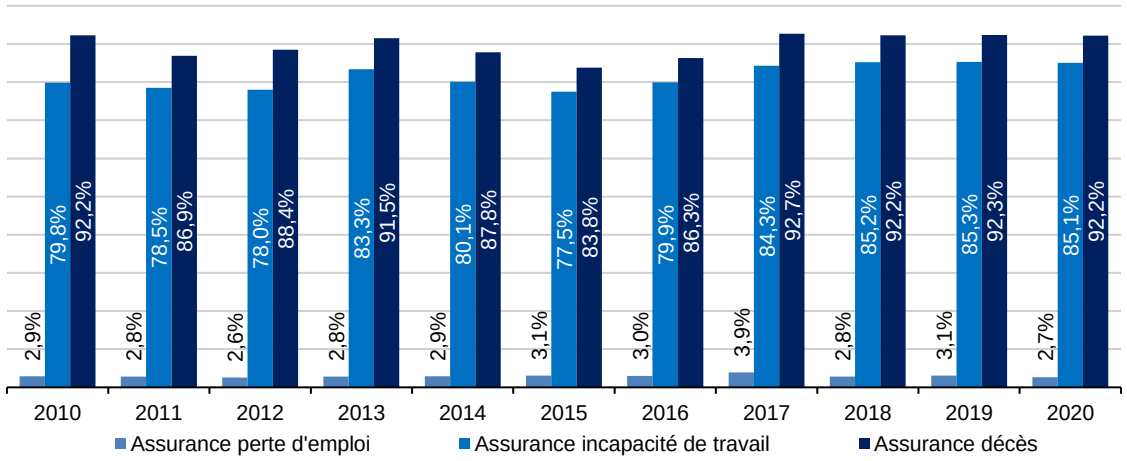
## 7. La part des prêts cautionnés, qui restent largement majoritaires, continue de progresser

**Graphique 15 Structure de l'encours par type de garantie**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

**Graphique 16 Part des emprunteurs couverts par une assurance**

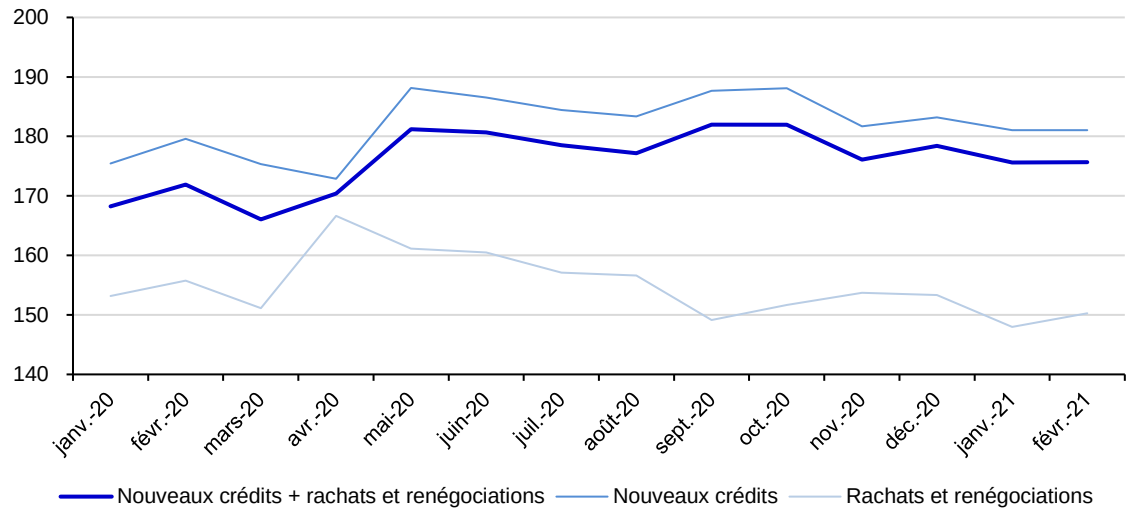



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

# Des emprunteurs qui continuent de présenter un faible niveau de risque[4]

## 1. Un montant moyen de prêt qui ne progresse que modestement

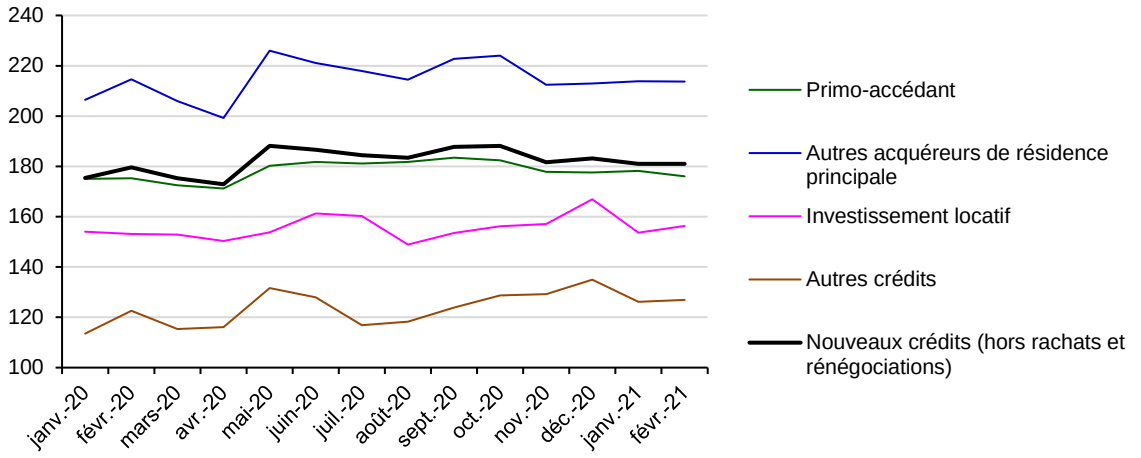
**Graphique 17 Montant moyen du prêt en fonction du type d'opération (en milliers d'euros)**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

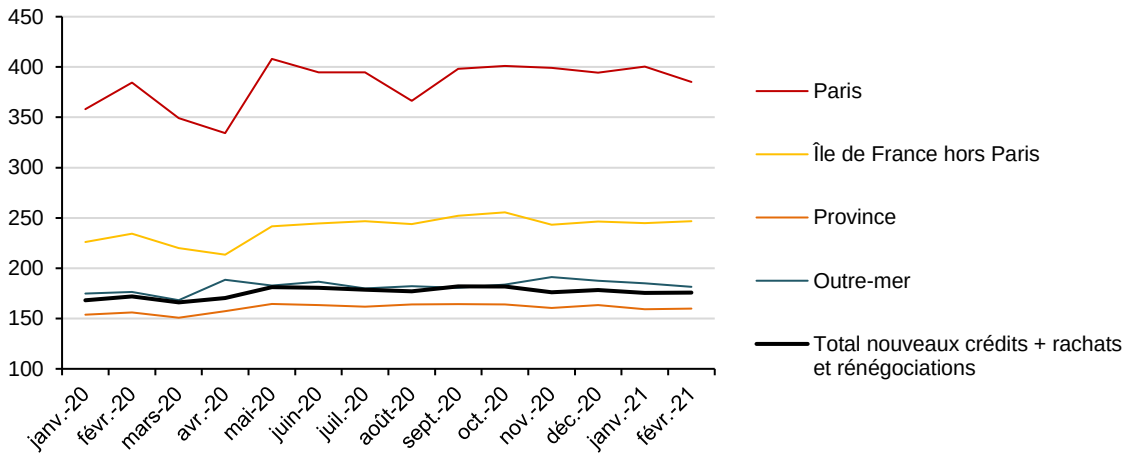
[4] Les critères d'octroi (moyennes, distributions) excluent les prêts relais du périmètre.

## Graphique 18 Montant moyen du prêt en fonction de l'objet (en milliers d'euros)




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

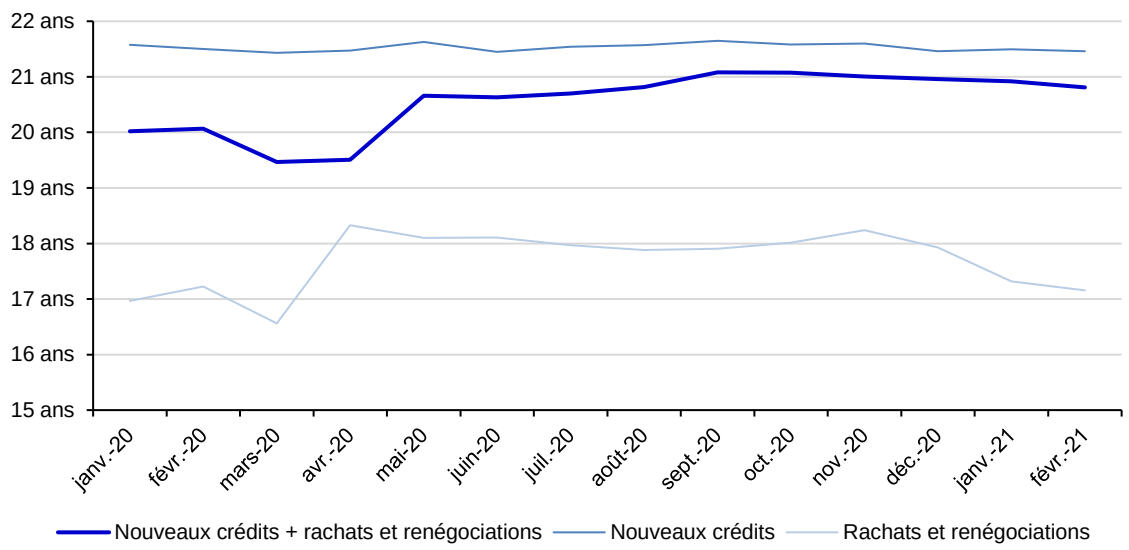
## Graphique 19 Montant moyen du prêt en fonction de la localisation (en milliers d'euros)




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

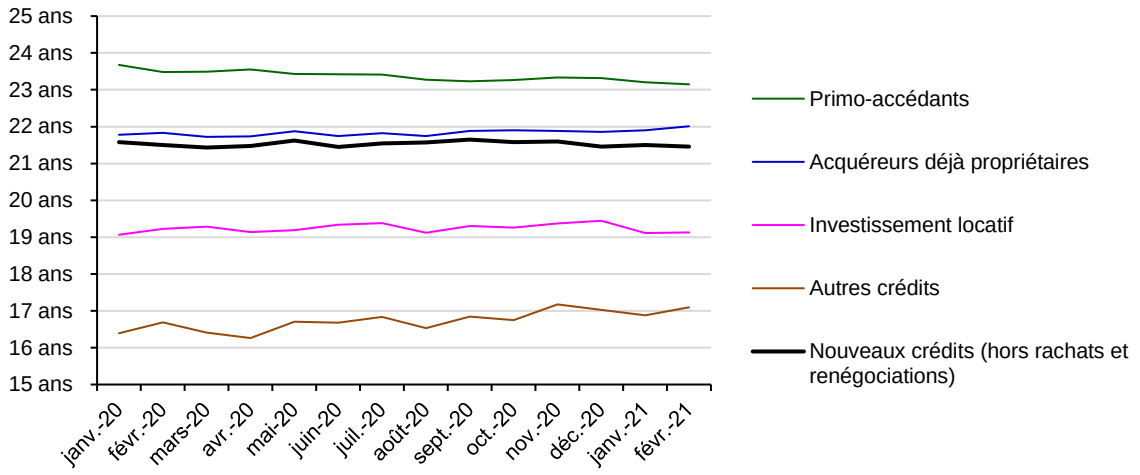
## 2. Un net recul de la part des maturités supérieures à 25 ans

**Graphique 20 Durée initiale des opérations en fonction du type d'opérations**



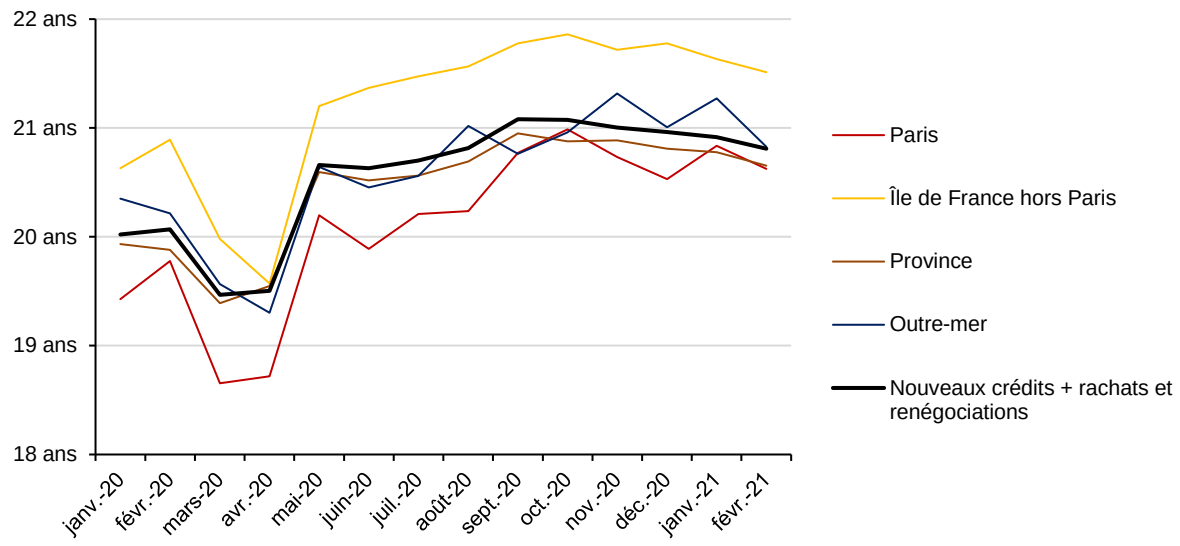

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 21 Durée initiale des opérations en fonction de l'objet**



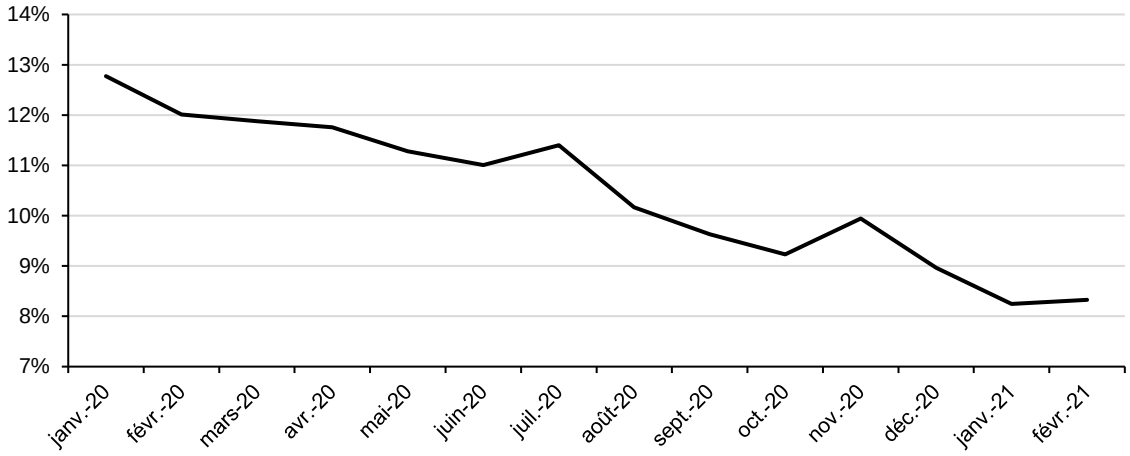

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 22 Durée initiale des opérations en fonction de la localisation



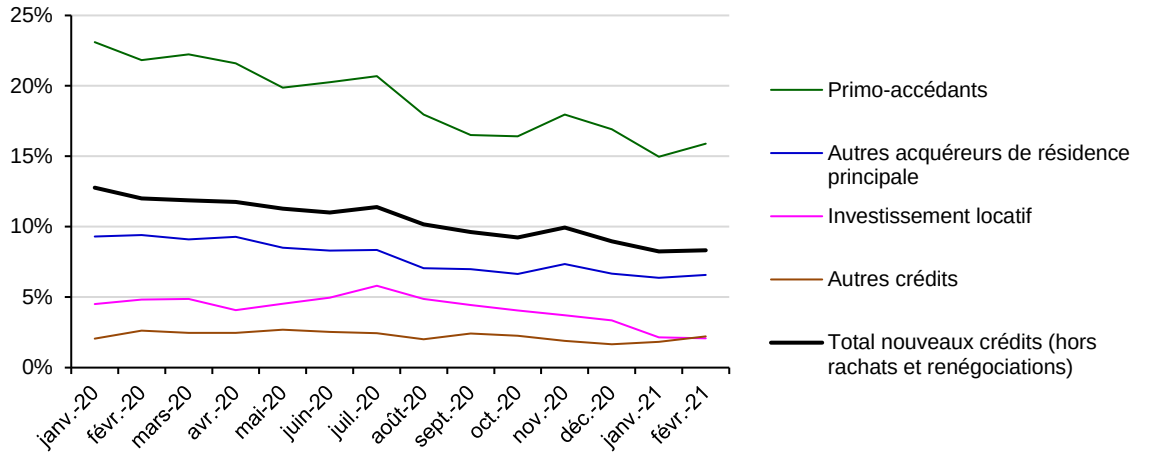

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 23 Part de la production (hors rachats et renégociations) dont la maturité dépasse 25 ans



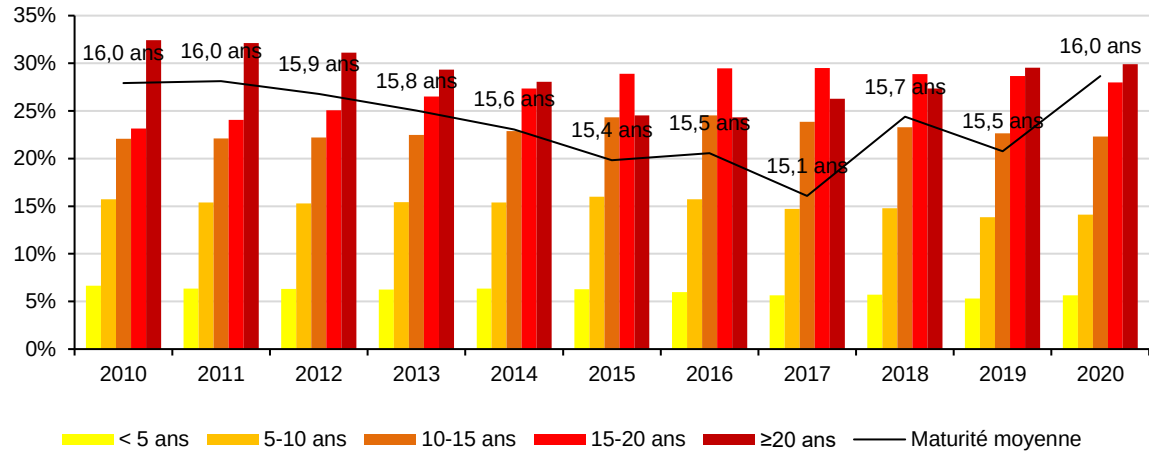

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 24 Part de la production dont la maturité dépasse 25 ans, par objet




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

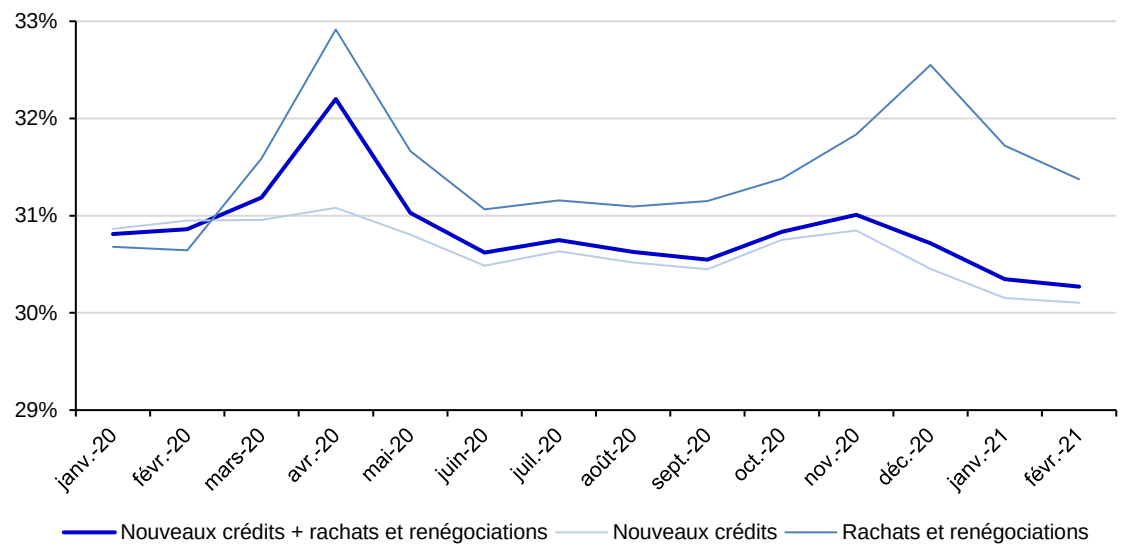
## Graphique 25 Structure de l'encours de prêts à l'habitat par maturité résiduelle




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

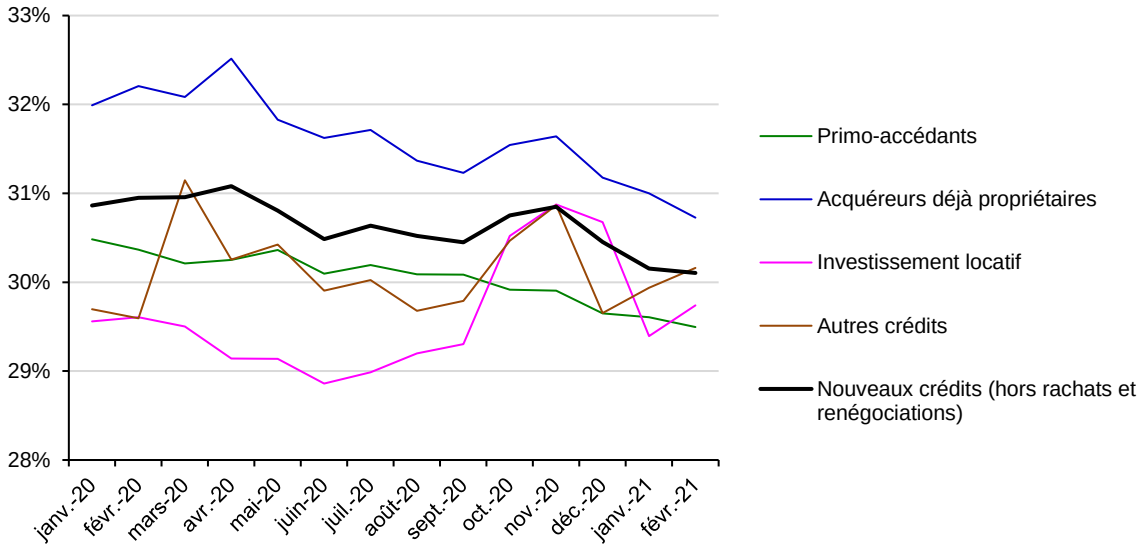
## 3. Un net recul des taux d'effort supérieurs à 35 %

**Graphique 26 Taux d'effort moyen en fonction du type d'opération**



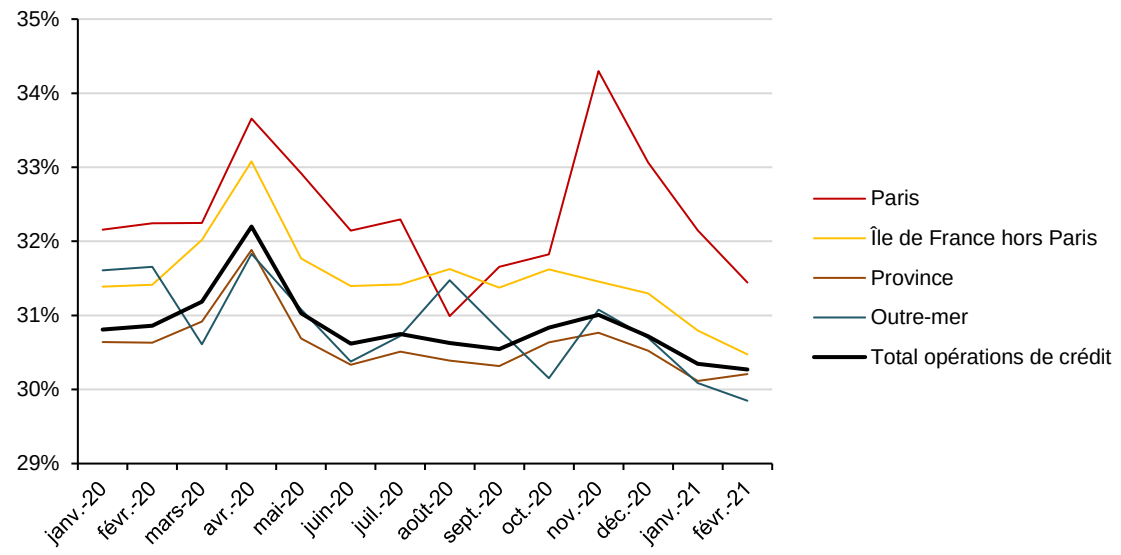

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 27 Taux d'effort moyen en fonction de l'objet**



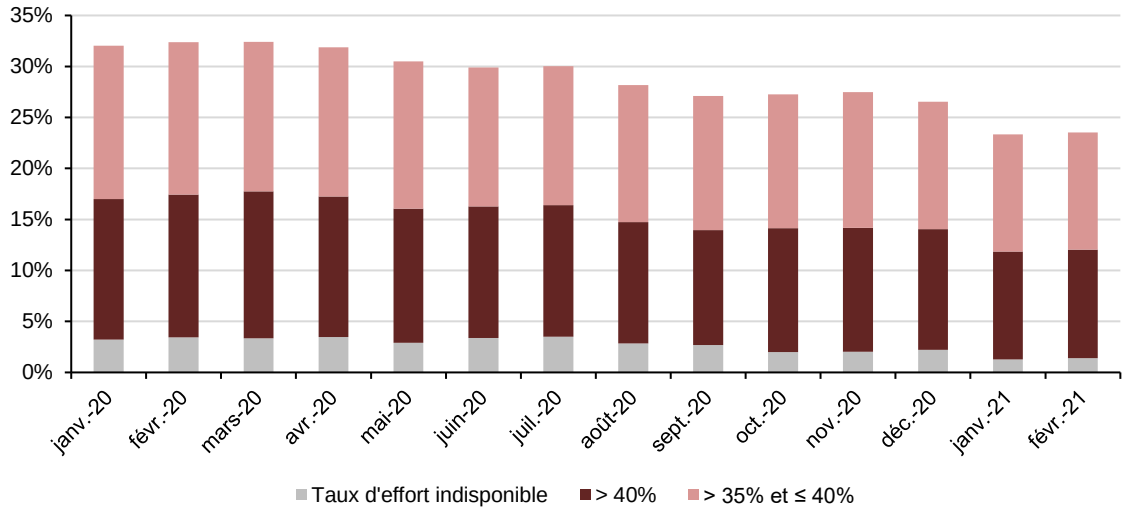

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 28 Taux d'effort moyen en fonction de la localisation



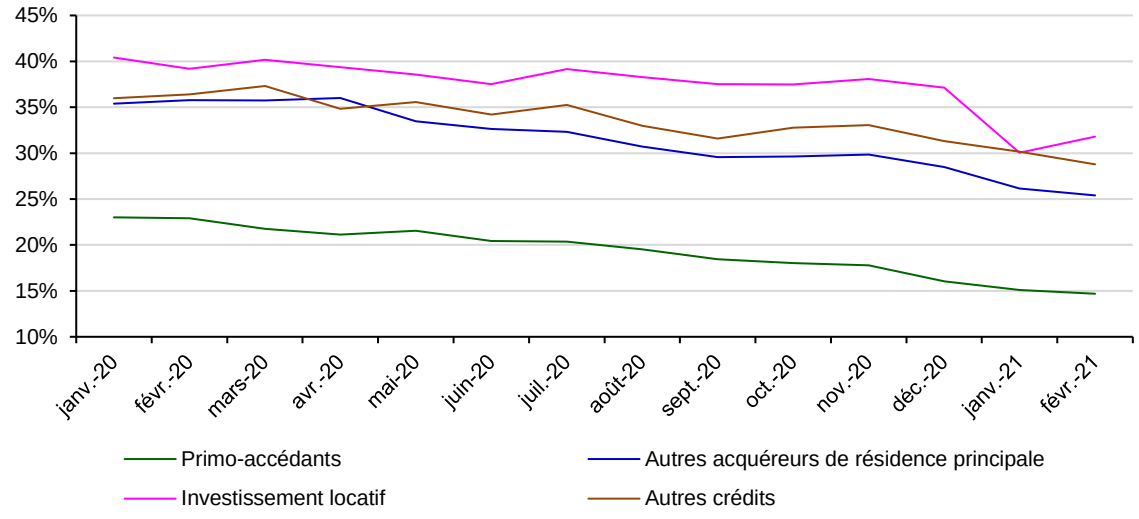

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 29 Part des crédits (hors rachats et renégociations) présentant un taux d'effort supérieur à 35 %




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

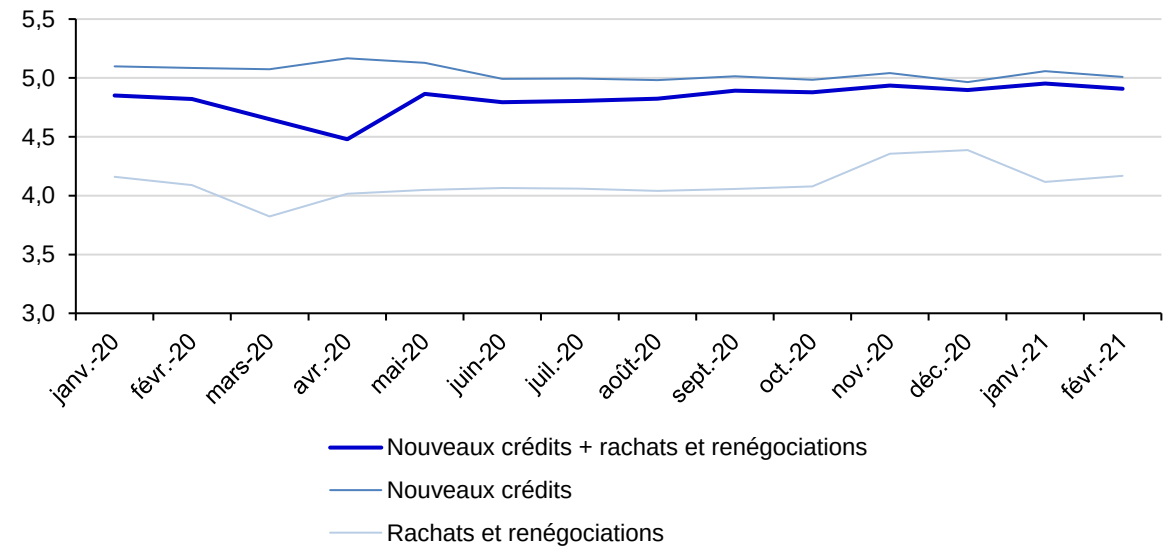
**Graphique 30 Part des crédits présentant un taux d'effort supérieur à 35 % par objet**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

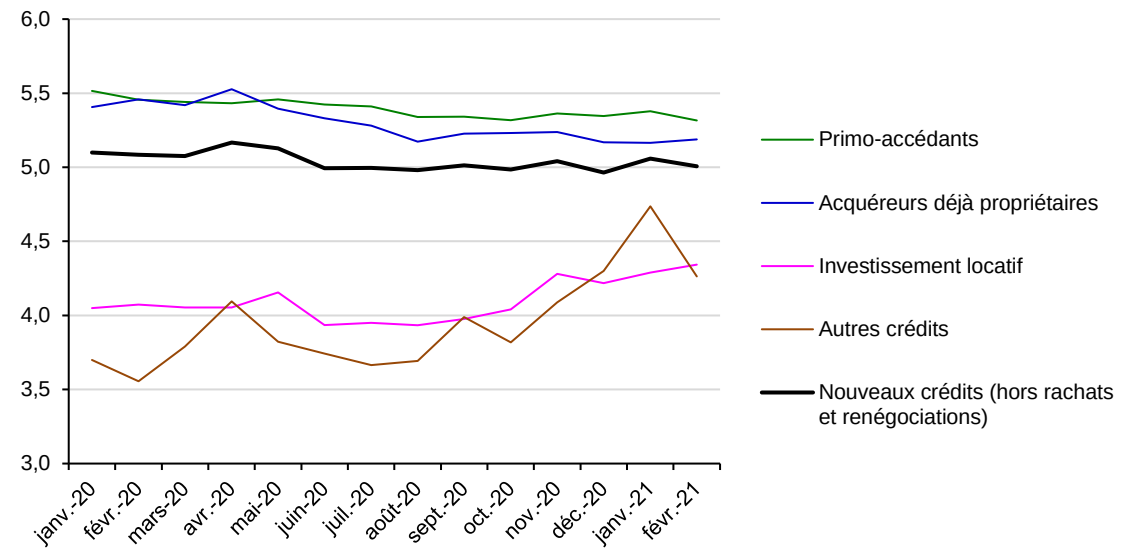
## 4. Un taux d'endettement relativement stable

**Graphique 31 Taux d'endettement moyen à l'octroi par type d'opération, en nombre d'années de revenus**



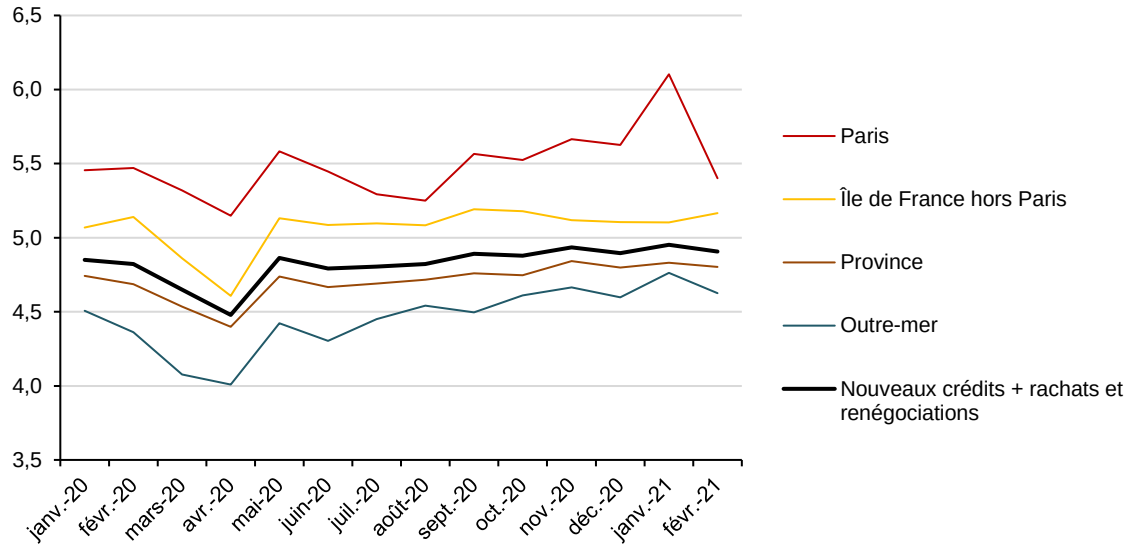

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 32 Taux d'endettement moyen à l'octroi par objet, en nombre d'années de revenus**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

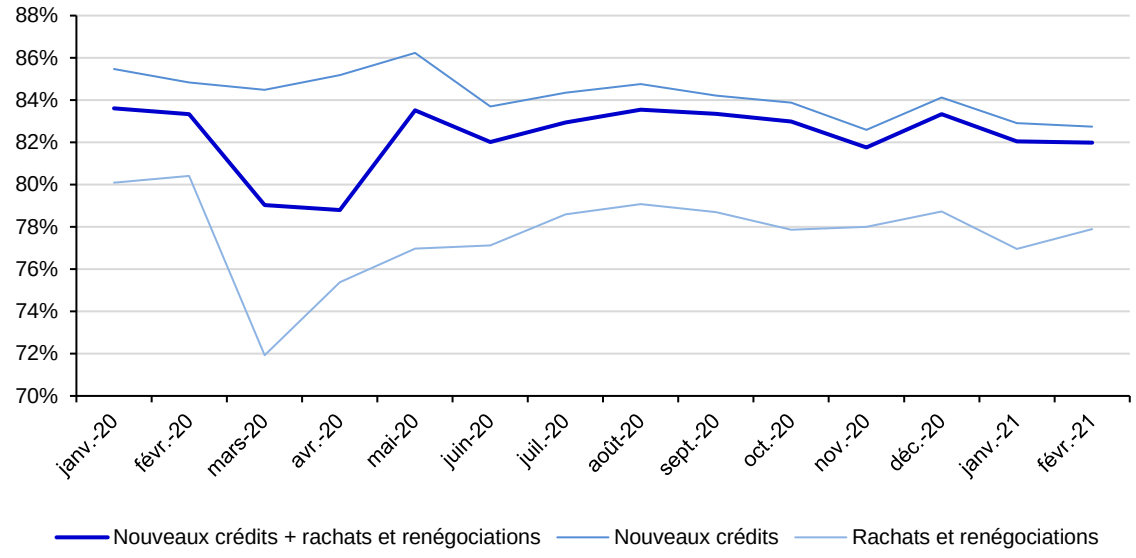
**Graphique 33 Taux d'endettement moyen à l'octroi en fonction de la localisation, en nombre d'années de revenus**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

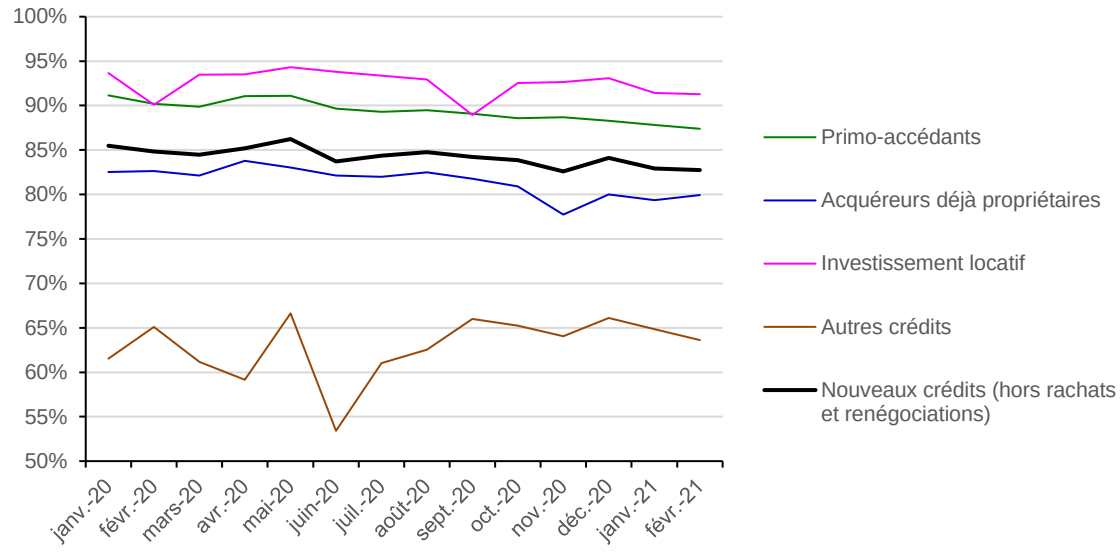
## 5. Une LTV moyenne qui recule et une baisse du sur-financement

**Graphique 34 LTV moyenne à l'octroi, par type d'opération**



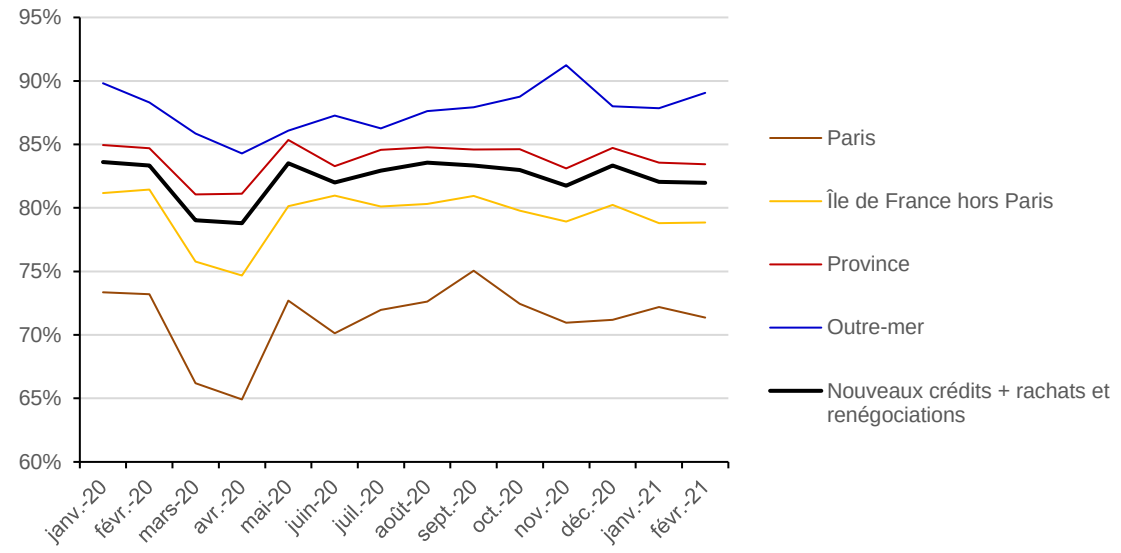

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 35 LTV moyenne à l'octroi, par objet**



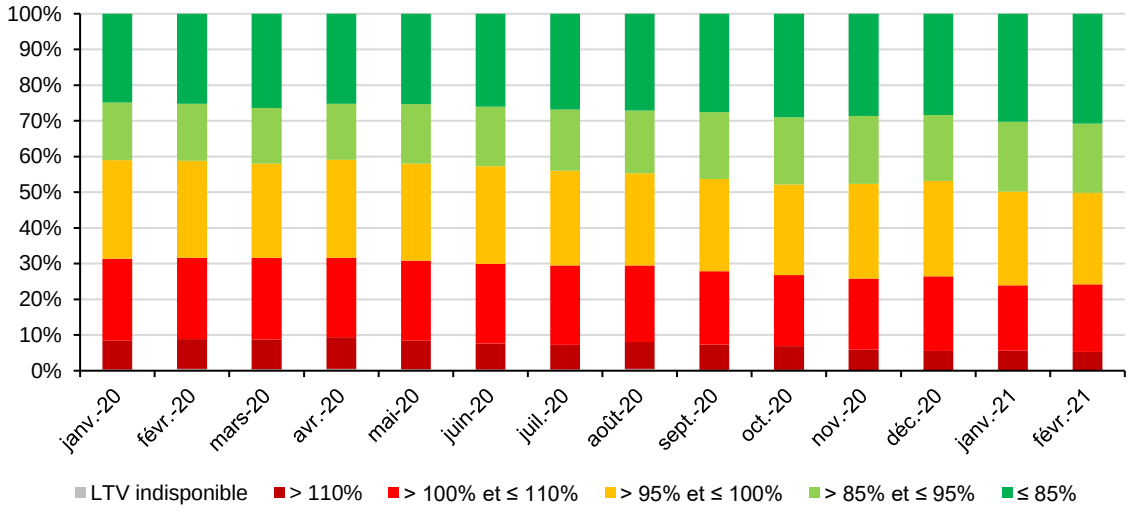

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 36 LTV moyenne à l'octroi, par localisation



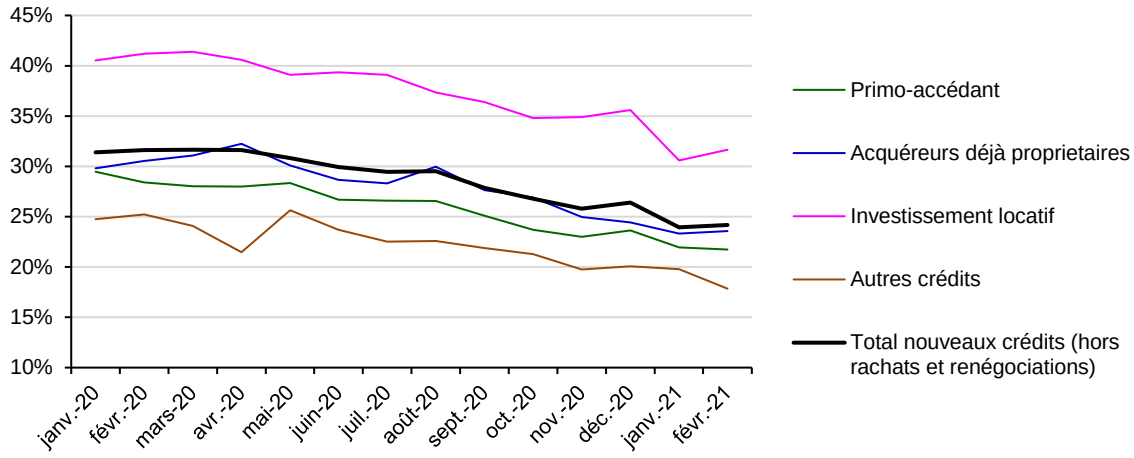

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

## Graphique 37 Structure de la production (hors rachats et renégociations) par tranche de LTV



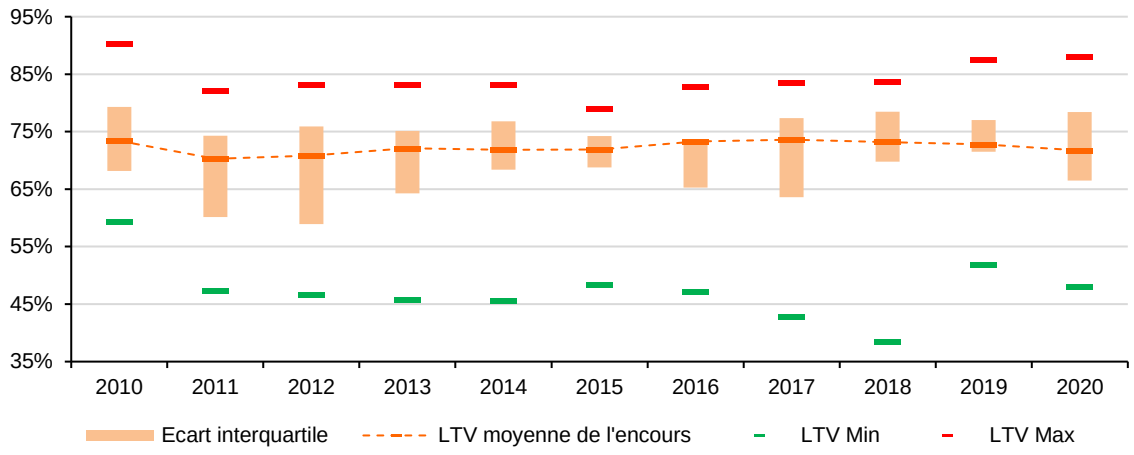

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 38 Part des LTV supérieures à 100 % (sur-financement) par objet**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02) ; données mensuelles ; dernier point : février 2021*

**Graphique 39 LTV en cours de vie**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

## 6. Une recommandation du Haut Conseil de Stabilité Financière avec laquelle la plupart des établissements se sont mis progressivement en conformité

**Encadré 1 Recommandation du HCSF relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiel en France**

**Recommandation du HCSF n°R-2019-1**

Dans un contexte de production dynamique de crédits à l'habitat, de relâchement des critères d'octroi et plus généralement de hausse de l'endettement des ménages, le HCSF avait émis le 20 décembre 2019 une recommandation (n°R-2019-1) aux établissements de crédit et aux sociétés de financement de prendre en considération les critères suivants dans l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France :

- Taux d'effort à l'octroi ≤ 33 % ET
- Maturité du crédit à l'octroi ≤ 25 ans.

Cette recommandation était assortie de marges de flexibilité :

- Jusqu'à 15 % de la production trimestrielle de nouveaux crédits pouvait excéder l'un ou l'autre de ces deux seuils ;
- Au moins les trois quarts de cette flexibilité maximale était réservée aux primo-accédants et aux acquéreurs de leur résidence principale ;
- S'agissant des crédits octroyés dans le cadre de cette flexibilité, un endettement maximal de 7 années de revenu était préconisé.

**Recommandation du HCSF n°R-2021-1**

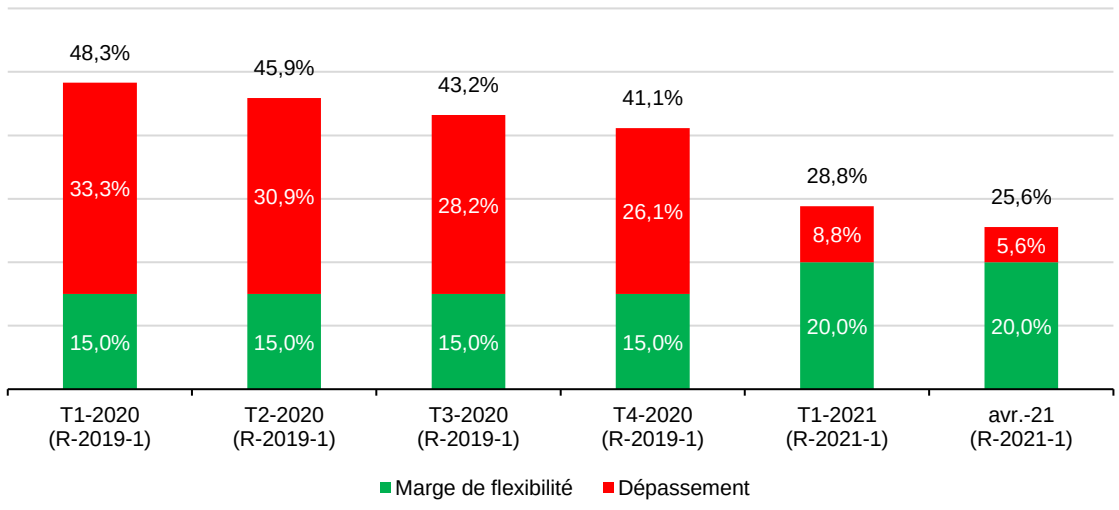
Sur la base des informations plus précises collectées au travers de l'état CREDITHAB amendé début 2020, le HCSF a émis le 27 janvier 2021 une nouvelle recommandation (n°R-2021-1) qui modifie les plafonds de critères d'octroi :

- Taux d'effort à l'octroi ≤ 35 % ET
- Maturité du crédit à l'octroi ≤ 25 ans, auxquels peut s'ajouter une période maximale de 2 ans de différé d'amortissement dans des cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit (ventes en l'état futur d'achèvement, construction de maisons neuves…).

Cette recommandation est assortie de marges de flexibilité :

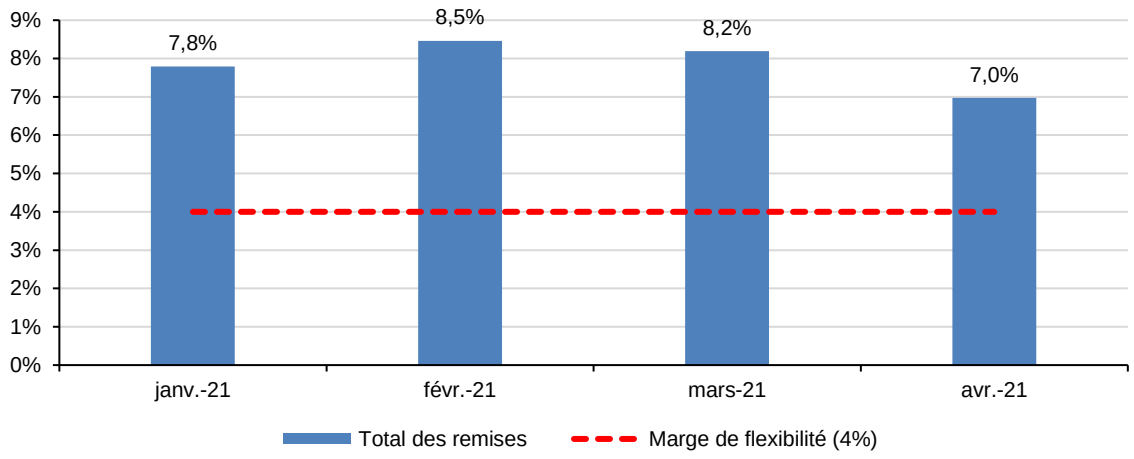
- La flexibilité admise peut aller jusqu'à 20 % du montant de la production trimestrielle de nouveaux crédits ;
- Au moins 80 % de la flexibilité maximale est destinée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % de la flexibilité maximale est réservée aux primo-accédants. Par conséquent, les établissements sont également tenus de respecter les 2 conditions suivantes :
  - Part de la production non conforme hors résidences principales < (1-80 %) x 20 % = 4 % de la production totale
  - Part de la production non conforme hors primo-accédants < (1-30 %) x 20 % = 14 % de la production totale.

**Graphique 40 Part de la production non conforme à la recommandation (R-2019-1 puis R-2021-1) du HCSF dans la production totale (hors rachats et renégociations)**



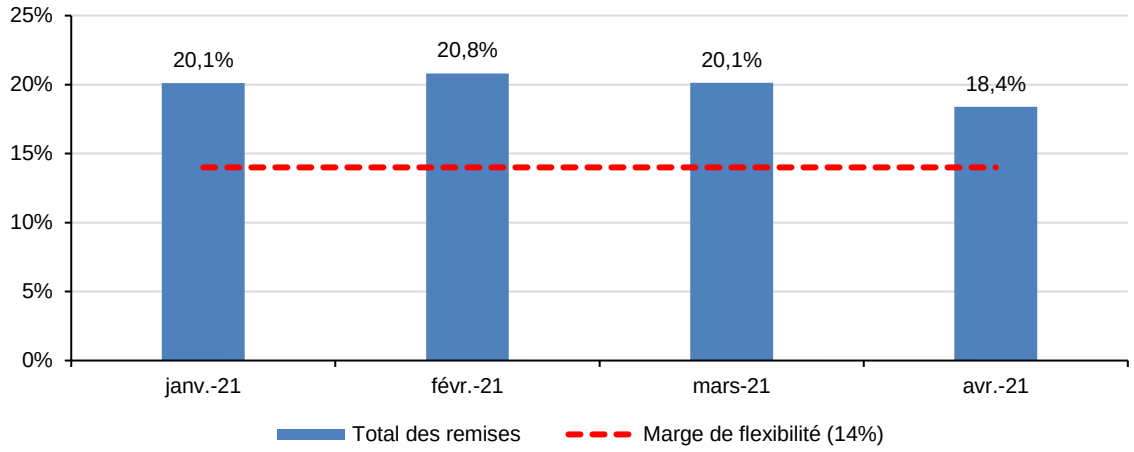

*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02 et CREDITHAB 2021-I-02)*

**Graphique 41 Part de la production non conforme à la recommandation (R-2021-1) du HCSF hors résidences principales dans la production totale (hors rachats et renégociations)**




*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02 et CREDITHAB 2021-I-02)*

**Graphique 42 Part de la production non conforme à la recommandation (R-2021-1) du HCSF hors primo-accédants dans la production totale (hors rachats et renégociations)**

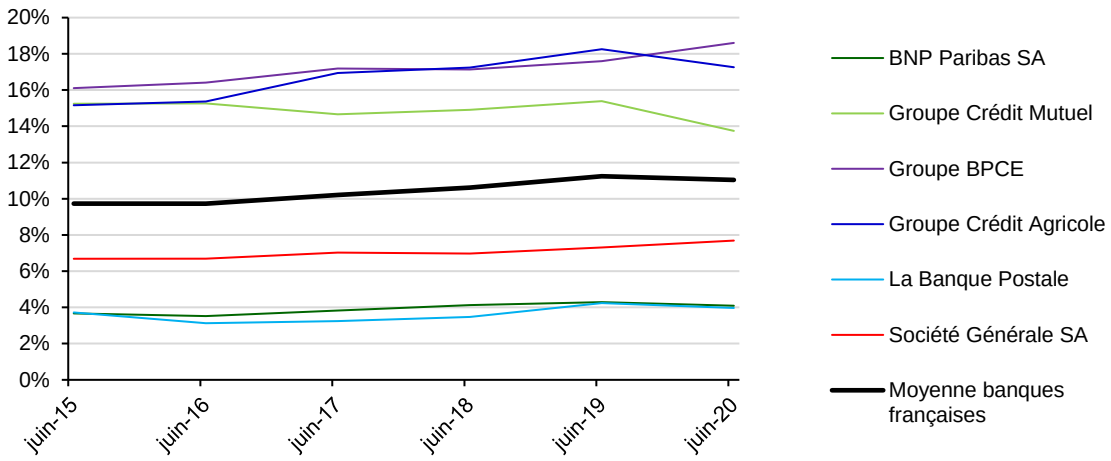



*Source : ACPR, suivi mensuel de la production de crédits à l'habitat (CREDITHAB 2020-I-02 et CREDITHAB 2021-I-02)*

# Des risques liés au financement de l'habitat qui restent contenus

## 1. Un poids des crédits à l'habitat en France en léger recul dans le total des crédits

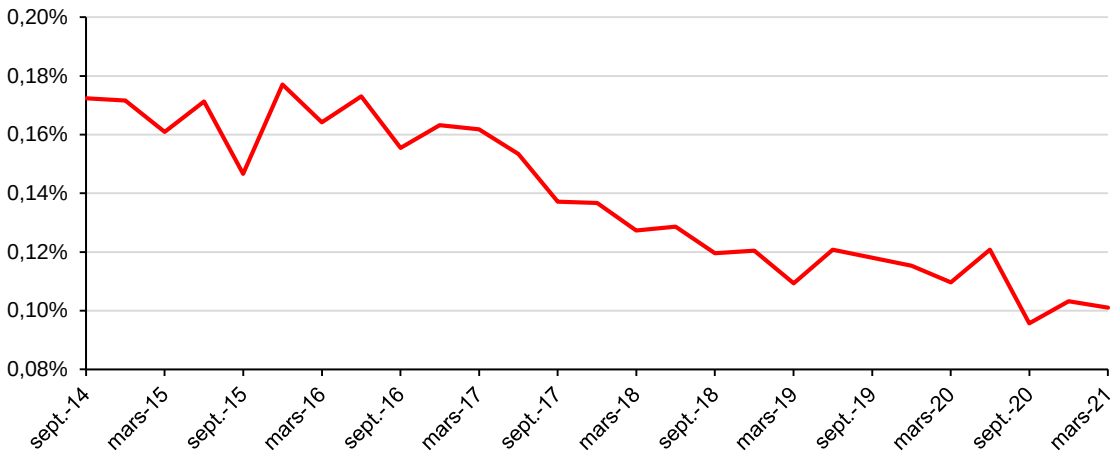
**Graphique 43 Évolution du poids des crédits à l'habitat en France dans le total des expositions crédit des banques françaises**




*Source : EBA, Transparency exercise 2015 à 2020; dernier point : juin 2020*

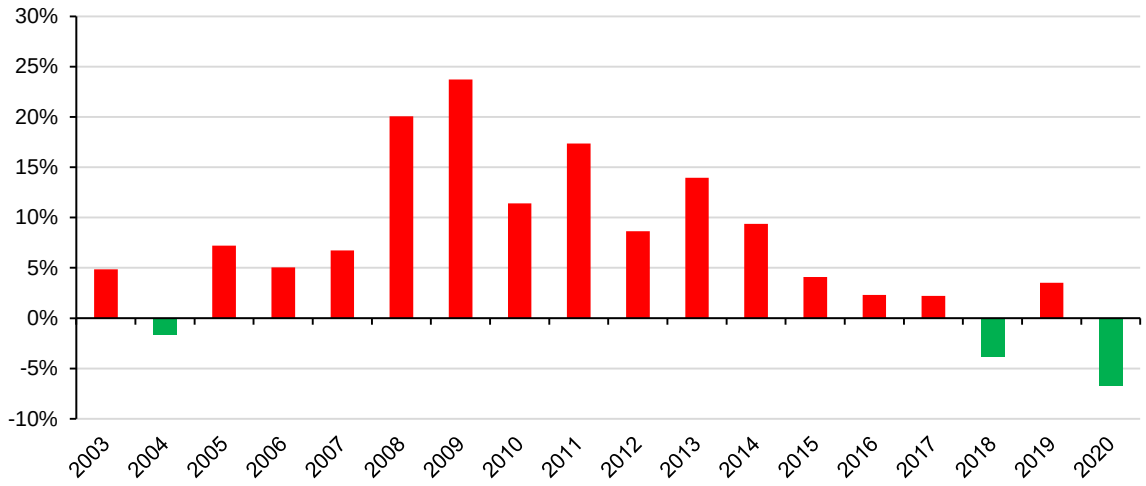
## 2. Un taux d'encours douteux bruts en baisse

**Graphique 44 Taux de défaut trimestriel sur les crédits à l'habitat en France**



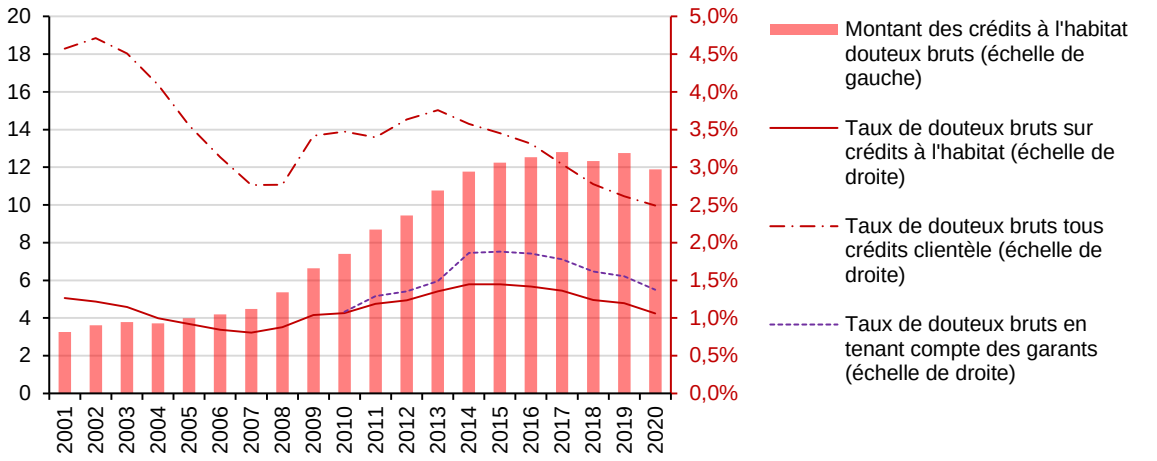

*Source : états COREP C09.01 et C09, dernier point mars 2021 ; les prêts en défaut recouvrent notamment les prêts présentant plus de 90 jours d'impayés*

**Graphique 45 Évolution annuelle des encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat**



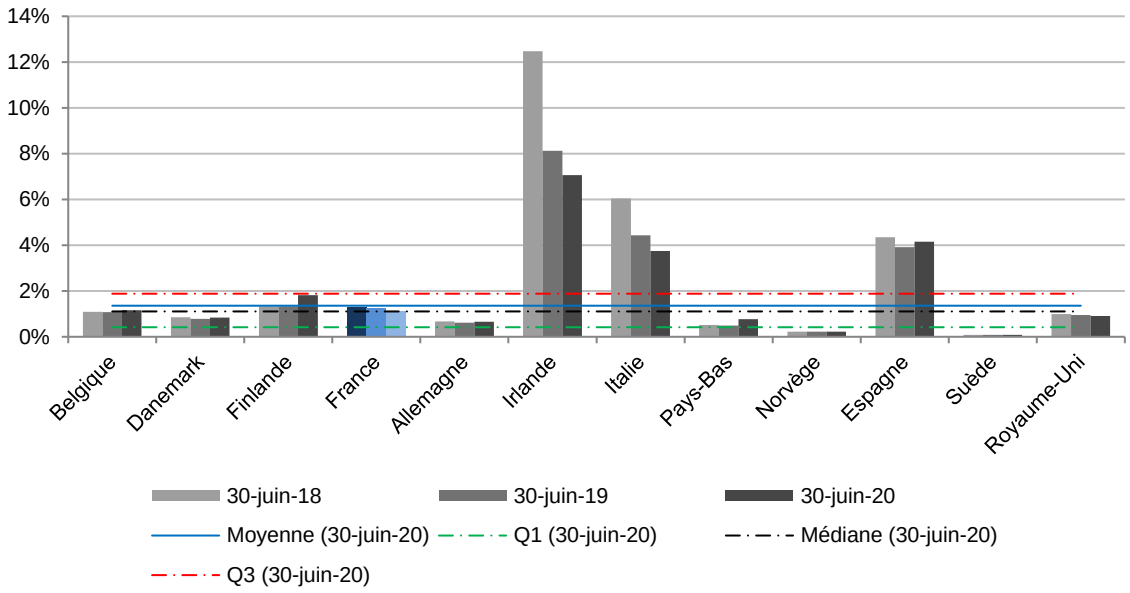

*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

## Graphique 46 Encours douteux bruts sur les crédits à l'habitat, en milliards d'euros et en % des encours totaux



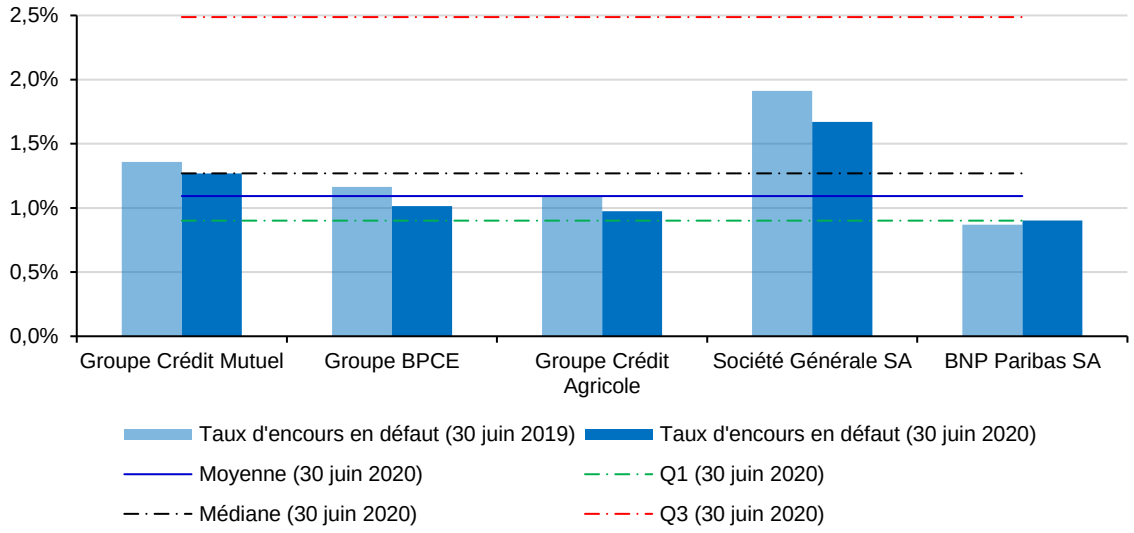

*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI ; les encours douteux sont ceux qui présentent un risque élevé de non remboursement ; les encours douteux bruts des garants de crédits à l'habitat ne sont collectés que depuis 2010*

## Graphique 47 Évolution du taux de crédits à l'habitat en défaut par pays



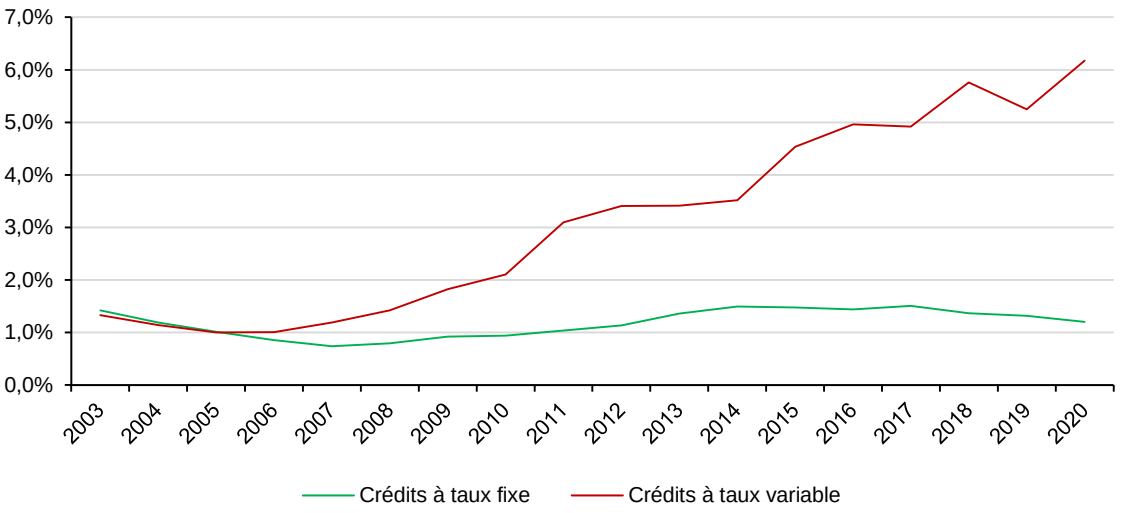

*Source : Transparency exercise ; encours traités en méthode avancée uniquement ; Q1, Q3 : premier et troisième quartiles*

**Graphique 48 Taux de crédits à l'habitat en défaut en France au 30 juin 2020**




*Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR sur un échantillon de 28 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France*

**Graphique 49 Taux d'encours douteux bruts par type de taux**




*Remarque : les taux d'encours douteux bruts par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux d'encours douteux bruts sur l'ensemble des crédits à l'habitat.*

**Encadré 2 Exercice ad hoc de stress-test conduit par l'ACPR sur les principaux organismes de caution français dans le cadre de l'exercice européen de stress-test EBA/BCE**

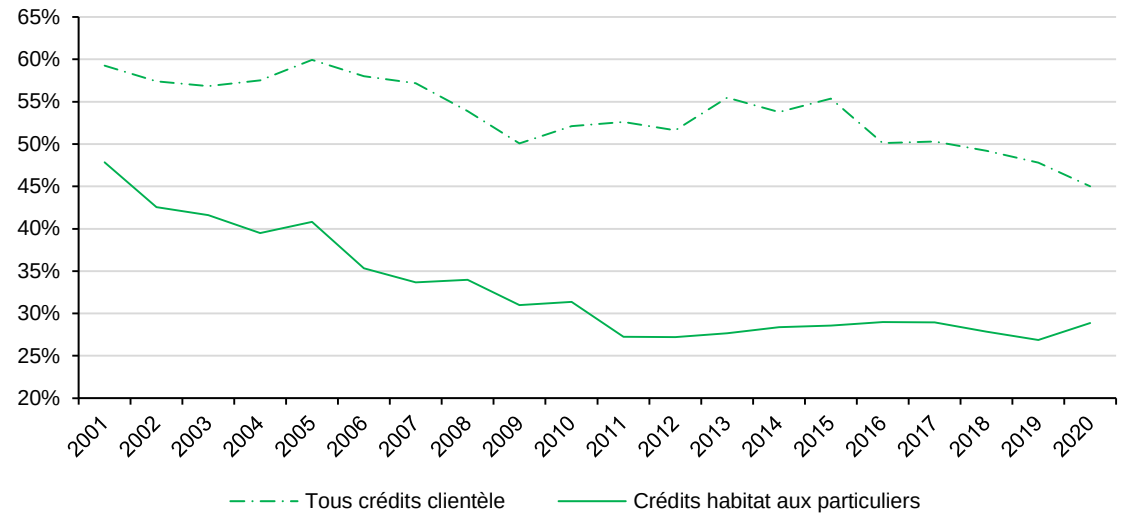
Le système de cautionnement des prêts à l'immobilier résidentiel en France constitue une singularité par rapport au reste de l'Union Européenne, puisqu'une majorité des encours est garantie par un organisme de caution qui couvre les pertes auxquelles les banques font face en cas de défaut de leurs emprunteurs.

Afin de vérifier la robustesse des principaux garants de crédits à l'habitat, l'ACPR a, comme lors des trois précédents exercices de stress-tests européen (2014, 2016 et 2018), conduit un exercice *ad hoc* reposant sur les mêmes scénarios et méthodologie que l'exercice de l'EBA.

Les organismes de caution ayant tous démontré un niveau de robustesse suffisant tout au long de l'exercice, y compris en cas de fort accroissement des appels en garantie auxquels ils devraient faire face, les banques ont pu faire valoir ce mécanisme pour la projection de leur taux de pertes sur leurs portefeuilles de crédits à l'habitat en France et donc justifier l'application de pertes en cas de défaut plus faibles que celles appliquées aux crédits hypothécaires classiques.

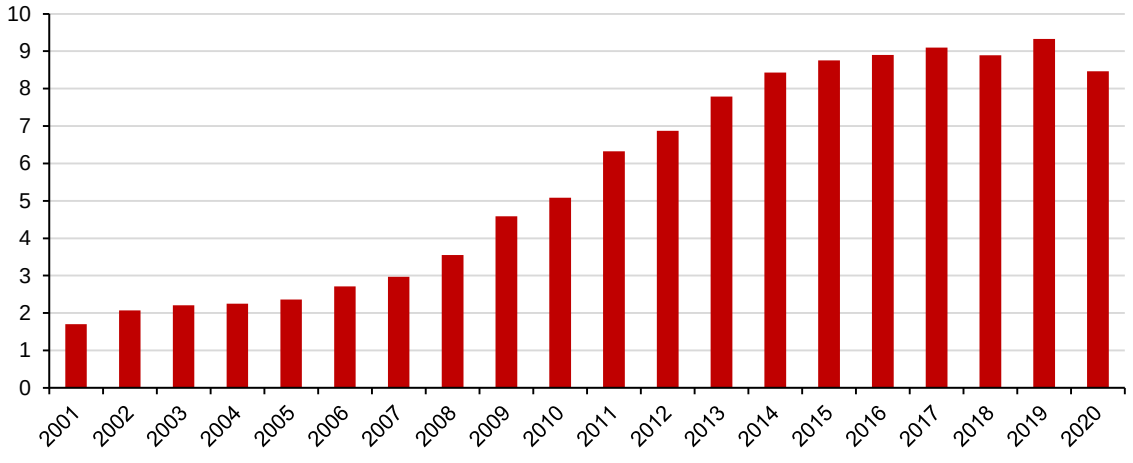
## 3. Un taux de provisionnement en légère hausse

**Graphique 50 Taux de provisionnement des encours douteux**



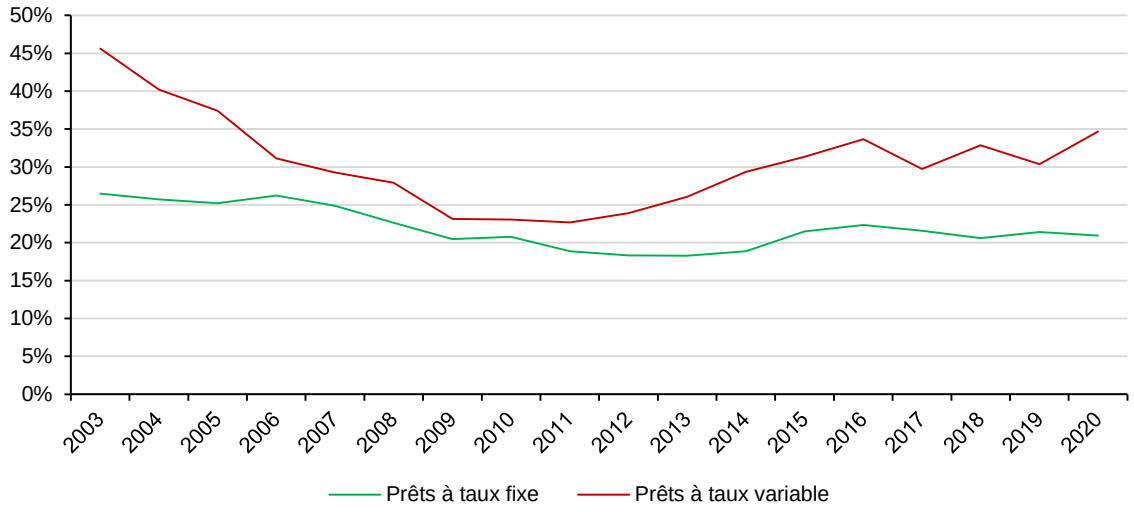

*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat et données BAFI/SURFI*

**Graphique 51 Encours douteux nets en milliards d'euros**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

**Graphique 52 Taux de provisionnement des prêts à l'habitat douteux par type de taux**

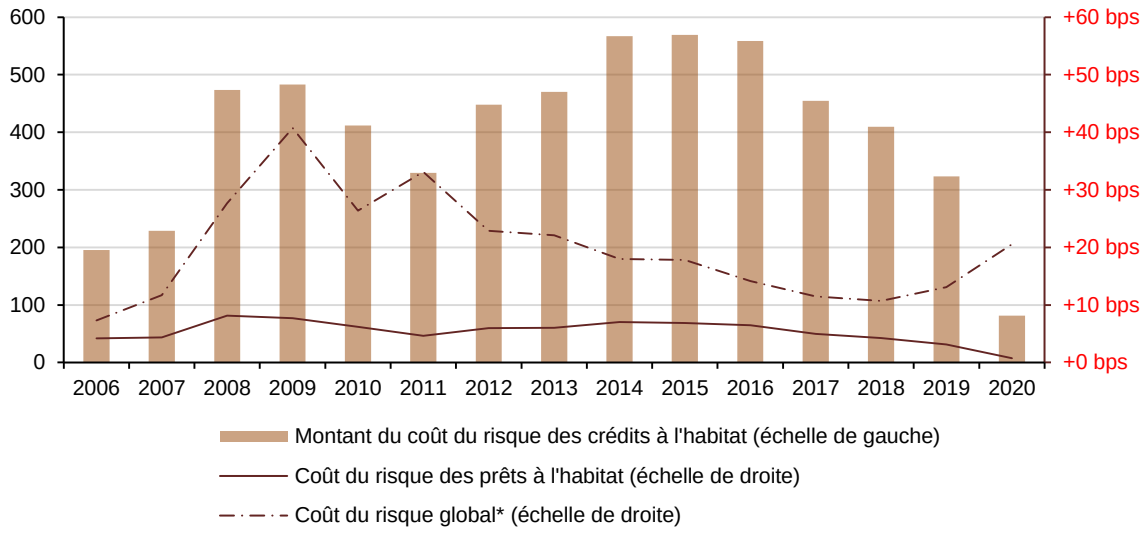



*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat*

Remarque : les taux de provisionnement par type de taux ayant été calculés sur un périmètre restreint (toutes les banques interrogées n'ayant pas remis d'informations sur ce point), ils ne peuvent se comparer directement avec le taux de provisionnement sur l'ensemble des crédits à l'habitat.

## 4. Un coût du risque en recul

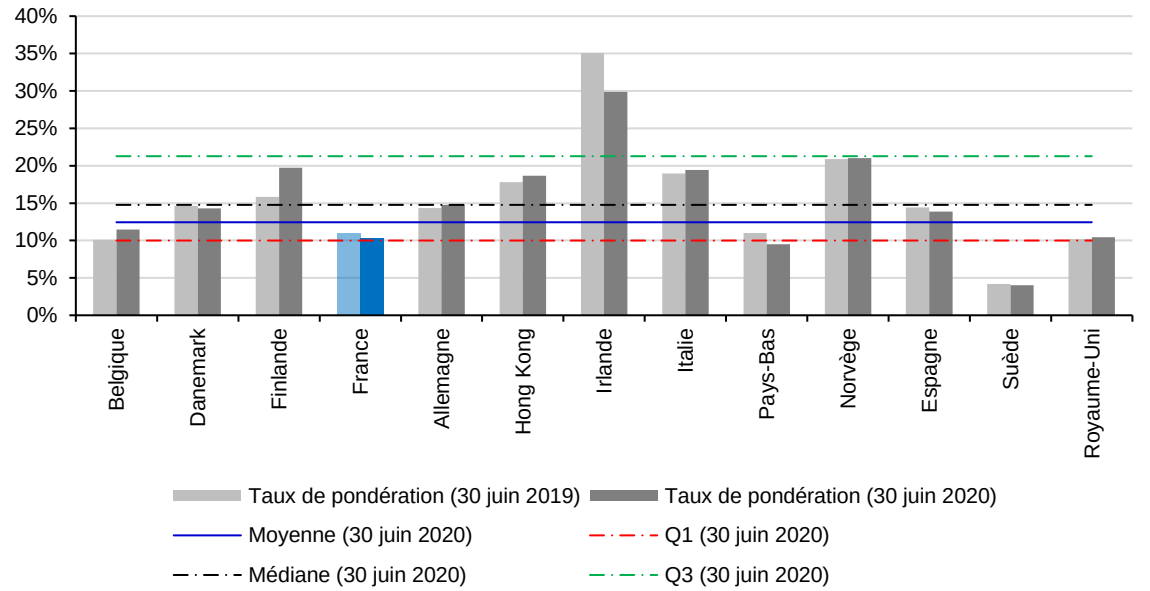
**Graphique 53 Coût du risque des prêts à l'habitat, en millions d'euros (échelle de droite) et rapporté à l'encours moyen (échelle de gauche)**




*Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat ; communication financière des banques ; *coût du risque des 6 principaux groupes bancaires français rapporté à leur total de bilan*

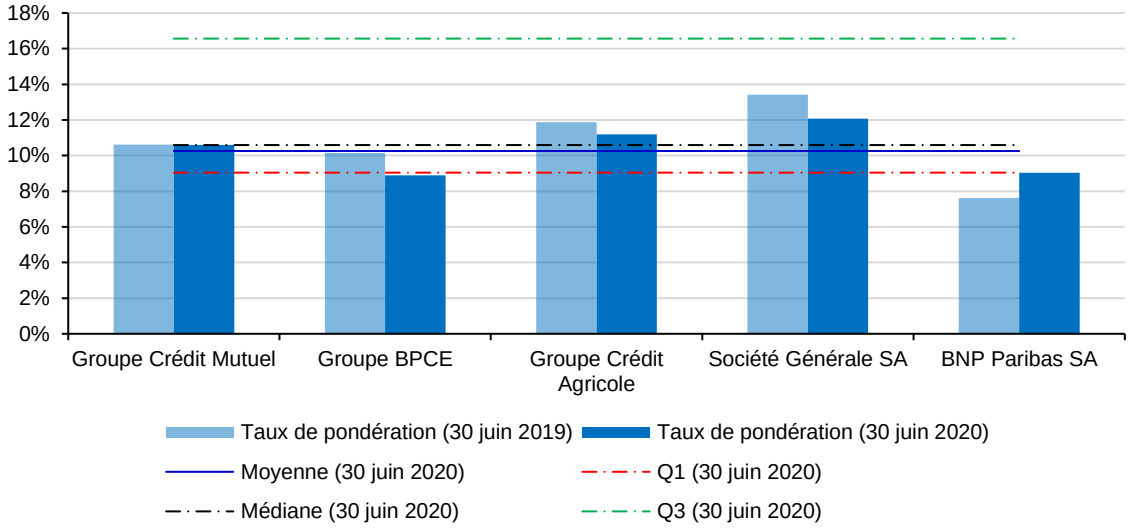
## 5. Un taux de pondération supérieur à la moyenne lorsqu'on tient compte de l'impact des cautions

**Graphique 54 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2020**



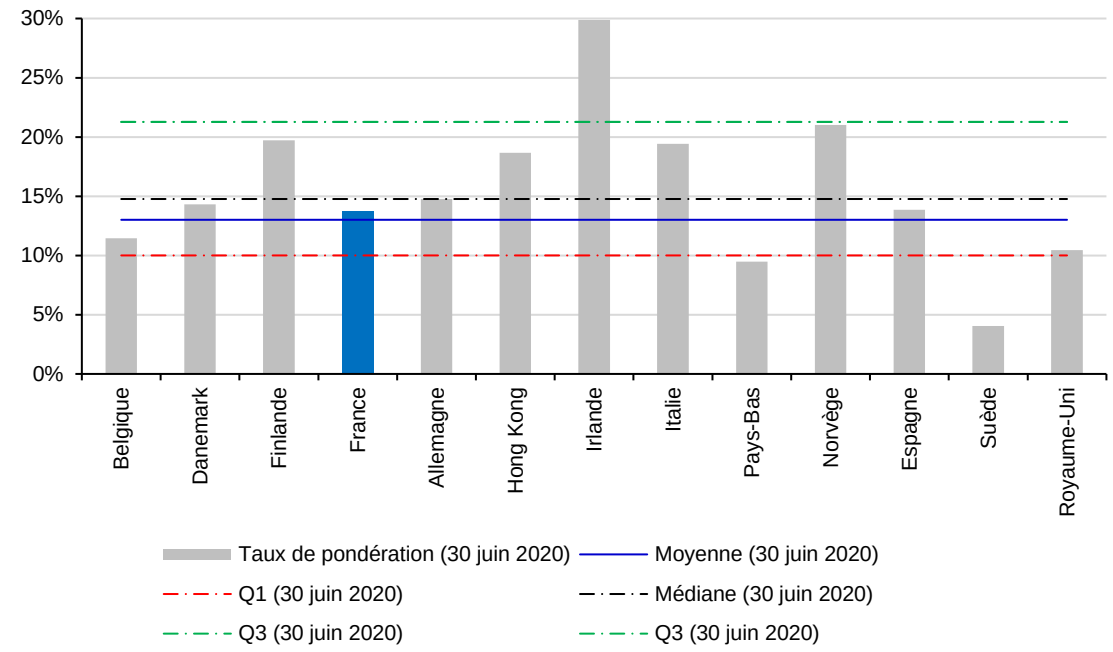

*Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'EBA*

**Graphique 55 Pondérations des crédits à l'habitat en France (IRBA) au 30 juin 2020**




*Source : EBA, Transparency exercise ; calculs ACPR sur un échantillon de 28 banques ayant déclaré des crédits à l'habitat sur la France*

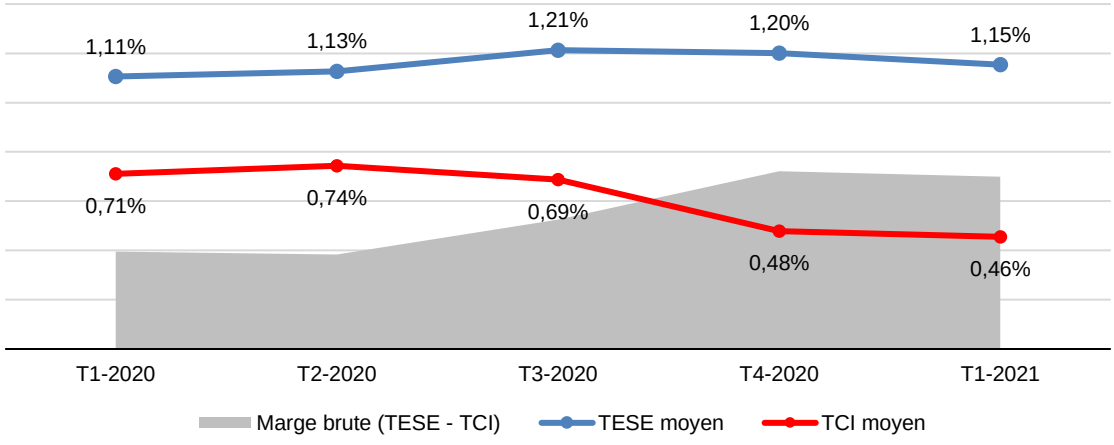
**Graphique 56 Pondérations (IRBA) des crédits à l'habitat par pays d'exposition au 30 juin 2020 en intégrant les risques pondérés de Crédit Logement**




*Source : EBA, Transparency exercise (expositions sur la clientèle de détail hors PME garanties par un bien immobilier ; encours traités en méthode avancée) et rapport annuel Crédit Logement 2020 ; calculs ACPR ; ne sont mentionnés que les pays représentant individuellement au moins 1 % du montant total des crédits à l'habitat déclarés par l'ensemble des banques couvertes par l'exercice de l'EBA*

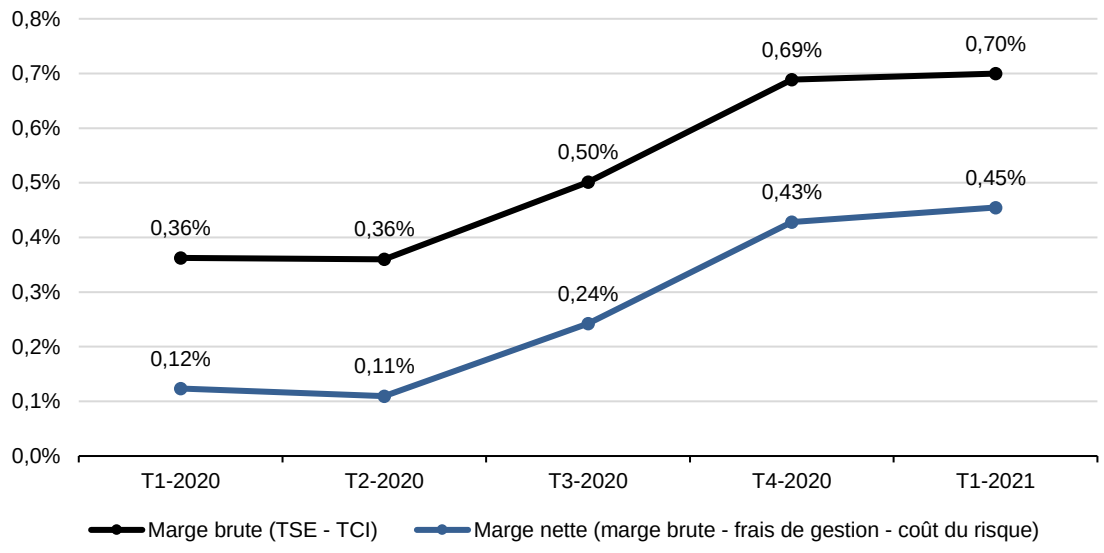
## 6. Des marges en hausse grâce au recul des taux de cession internes

**Graphique 57 Taux d'intérêt et marge brute sur la production de nouveaux crédits à l'habitat**



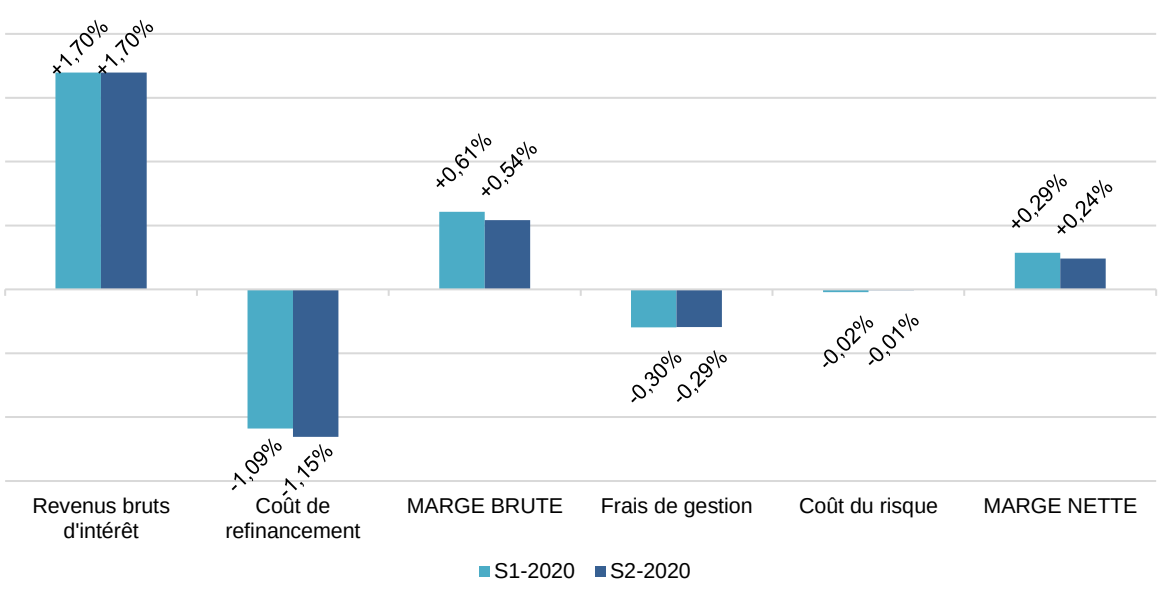

*Source : ACPR (état RENTIMMO)*

**Graphique 58 Marge brute et marge nette sur la production de nouveaux crédits à l'habitat**




*Source : ACPR (état RENTIMMO)*

**Graphique 59 Marge brute et marge nette sur l'encours de crédits à l'habitat**




*Source : ACPR (état RENTIMMO)*